

淮北市国土空间详细规划技术管理导则
(暂行)

2022年10月

目 录

1、总则	1
2、建设用地	2
2.1 用地分类.....	2
2.2 建设用地控制.....	2
2.3 用地兼容性.....	3
3、公共服务设施配建	4
3.1 分类分级.....	4
3.2 市、区两级公共服务设施配建.....	4
3.3 居住区公共服务设施配建.....	5
3.4 生活圈集中配建要求.....	10
4、建设工程	11
4.1 建设工程分类与设计.....	11
4.2 建筑间距.....	13
4.3 建筑物退让.....	19
4.4 建筑高度和景观控制.....	23
4.5 绿地.....	26
4.6 商业设施控制.....	28
4.7 工业物流仓储建筑.....	29
4.8 验线与规划核实.....	30
4.9 人防设施要求.....	32
4.10 地下空间.....	32
5、交通工程	33
5.1 城市道路.....	33
5.2 道路交叉口.....	37
5.3 停车场.....	38
5.4 城市公共交通.....	40
5.5 道路绿化.....	41
5.6 加油加气站及充换电站.....	41
5.7 其他交通设施.....	42

6、市政工程 ·····	43
6.1 市政设施配建·····	43
6.2 供水工程·····	43
6.3 排水工程·····	44
6.4 电力通信·····	45
6.5 供热工程·····	46
6.6 输气、输油工程·····	47
6.7 海绵城市·····	48
6.8 综合管廊·····	48
6.9 管线综合·····	50
6.10 环卫工程·····	55
6.11 消防工程·····	58
附录 A ·····	60
附表1 居住区公共服务设施配建标准表·····	60
附表2 机动车停车配建标准表·····	62
附表3 非机动车停车配建标准表·····	64
附表4 各类体育场地配建标准表·····	65
附录 B 名词解释 ·····	66
本导则用词说明·····	70
附件 淮北市容积率计算规则（暂行） ·····	71

1 总 则

1.0.1【目的与依据】进一步推进淮北市国土空间规划管理科学化、规范化、法制化，依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《安徽省城乡规划条例》、《淮北市城乡规划条例》、《城市居住区规划设计标准》、《社区生活圈规划技术指南》等相关法律法规及规定，贯彻中共中央国务院《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，落实“多规合一”，结合淮北市实际情况，制定《淮北市国土空间详细规划技术管理导则》（暂行）（以下简称《导则》）。

1.0.2【修订原则】导则以习近平新时代中国特色社会主义思想为引领，贯彻党的十九大精神并践行习近平生态文明思想，体现中央城市工作会议以来关于城市规划的新理念、新要求，以“人民对美好生活的向往”为目标导向，促进城乡可持续发展。结合淮北实际，引领淮北市高质量发展以“切实解决城市病”为问题导向，着重研究公共服务设施配套、容积率计算、日照分析、停车配建、街道尺度控制和引导等方面内容，科学指导国土空间规划的编制与管理，做到有法可依，有的放矢，引导城市建设，解决城市问题。

1.0.3【适用范围】本导则适用于淮北市城市开发边界内市辖区区域内详细规划编制、国土空间规划管理及各项城市建设工程（不含乡镇），濉溪县城可参照执行。

1.0.4【内容组成与效力】本导则的附录是条文内容的组成部分，必须一并遵守执行。

1.0.5【授权解释】本导则施行中遇到的具体问题，由淮北市自然资源和规划主管部门负责解释。

1.0.6【修订工作】淮北市自然资源和规划主管部门负责定期组织本导则的修订工作。

2 建设用地

2.1 用地分类

2.1.1 **【用地分类】**用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）

2.2 建设用地控制

2.2.1 **【用图标准及规划控制线】**建设用地标准用图一般采用1:5000 至 1:2000 现状地形图，特殊情况可采用其他比例尺的地形图， 各类规划控制线应在标准地形图上绘制。

规划控制线包括：建设用地范围实红线、道路及市政公用设施公摊用地虚红线及城市用地的五线（红线、绿线、蓝线、紫线、黄线）。规划控制线采用国家2000坐标系标注，坐标点精确到小数点后四位。

规划控制线长度计算单位为 m，精确到小数点后四位。

规划用地面积计算单位为 m^2 ，精确到小数点后四位。

2.2.2 **【规划用地界线的划定】**建设项目规划用地界线的划定应当考虑国土空间规划要求、土地权属权限、建设项目批准文件、有关技术规范等因素综合确定，以现状实测地形图为依据。

2.2.3 **【建设项目用地面积】**建设项目用地面积包括建设项目自身用地面积和相邻道路、绿地、管线走廊等用地面积，各部分用地面积应在建设用地规划许可证中明确。

2.2.4 **【选址原则】**规划区内建设项目的选址和布局必须符合国土空间规划（过渡期内须符合土地利用规划或城市总体规划），国土空间规划确定的建设用地范围以外不得进行建设项目的选址。因安全、保密、环保、卫生、交通等原因需要单独设置的项目或重大基础设施用地，可依据有关专项规划实施规划许可。

2.2.5 **【选址要求】**建设项目规划选址应满足以下要求：

- （一）建设项目应符合国土空间规划布局的要求；
- （二）建设项目与交通、环保、文物保护、市政、消防、防灾等规划的衔接与协调；
- （三）建设项目配套的生活设施与城乡生活居住及公共设施规划的衔接与协调；
- （四）建设项目其他规划要求。

2.2.6【基础设施和公共服务设施选址】城乡基础设施和公共服务设施因节约土地、功能需要等原因，经论证可结合规划道路、河道、绿地附属设施一并建设等用地进行布局。

2.2.7【工业、仓储和批发市场用地调整】城市建成区以内不符合规划要求的工业、仓储和批发市场用地，应按规划进行调整，搬迁后的用地应优先安排水、电、气、暖等市政基础设施和中小学、医疗卫生、公园绿地等公共服务设施

2.2.8【教育、医疗、市政设施等用地调整】控制教育、医疗、市政设施等用地改变用地性质用于其他项目建设。大、中专学校及职业学校外迁后，其用地应优先安排基础设施、公共服务设施、公园绿地和中、小学等项目。医院、学校周边的可利用建设用地，应优先保证医院、学校扩建使用。

2.2.9【开发用地规模限制】新区建设、旧区改建应成片开发，不宜零星建设。建筑基地未达到下列最小面积的，不宜独立建设：

- (1) 低层居住建筑1000平方米；
- (2) 多层居住建筑、多层公共建筑2000平方米；
- (3) 高层居住建筑、高层公共建筑3000平方米。

建筑基地未达到前条规定的最小面积，但有下列情况之一，且确定不妨碍国土空间规划实施的，规划主管部门可予核准建设：

- (1) 邻接土地为既成道路、河道或有其他类似情况，确实无法调整、合并的。
- (2) 因城市规划街区划分、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并的。
- (3) 农村地区的村镇建设，因特殊情况，确实难以达到前款规定面积的。

2.2.10【指标精度要求】在控制性详细规划的编制审批中，容积率、机非停车位配建标准应精确到小数点后一位，其余图则中控制指标均精确到个位。在建设工程设计方案中，除户、套、人口数和车位数外，其余技术经济指标均应精确到小数点后二位。

2.3用地兼容性

2.3.1【基本原则】用地兼容应符合环境相容、保障公益、结构平衡和景观协调等原则。

2.3.2【适用范围】适用于淮北市行政区域内城市建设用地兼容性管理。控制性详细规划、城市设计、历史文化街区保护规划、生态保护规划等对用地兼容性有明确要求的，按其规划要求执行。

2.3.3【兼容比例】用地兼容比例，即对应用地性质的地上建筑面积与地上总建筑面积的比

例。在地块主体规划用地性质上，混合其他单种或其他两种及以上性质用地的兼容比例原则上不应超过30%。为居住人口配建的托幼、卫生、文体、养老、社区服务、便民店和物业等服务设施的建筑面积应计入居住建筑面积规模。

2.3.4【指标设定】兼容比例用大写字母 J 代表，采用区间值进行控制，上限值与下限值相差不应超过 5%。规划地块内的各项公共服务设施均按兼容比例上限进行配建，但当二类居住用地兼容其他性质用地时，按照兼容比例下限进行各项公共服务设施配建。（附录 B 名词解释中具体说明）

3 公共服务设施配建

3.1 分类分级

3.1.1【公共服务设施分类】淮北市公共服务设施分为教育设施、医疗卫生、文化设施、体育设施、养老设施、社区服务、商业金融、市政公用和行政管理共9类。

3.1.2【公共服务设施分级】淮北市公共服务设施按市级、区级、15 分钟生活圈居住区、10 分钟生活圈居住区、5 分钟生活圈居住区和居住街坊六级配置。15 分钟生活圈居住区的人口规模为 5~10 万人，10 分钟生活圈居住区的人口规模为 1.5~2.5 万人，5 分钟生活圈居住区的人口规模为 0.5~1.2 万人，居住街坊的人口规模为 0.1~0.3 万人。

3.2 市、区两级公共服务设施配建

3.2.1【配建原则】市、区级公共服务设施具体功能、规模依据国土空间规划及相关专项规划等上位规划要求落实。

3.3 居住区公共服务设施配建

3.3.1【分级配建】15 分钟生活圈居住区、10 分钟生活圈居住区、5 分钟生活圈居住区和居住街坊公共服务设施的设置水平，必须与规划居住人口规模相适应，各项设施配建标准应按附录 A 中附表 1 执行。

3.3.2【教育设施选址原则】新建的普通中小学校、幼儿园，校址应选择建设在交通便利、阳光充足、空气流动、场地干燥、排水通畅、地势较高的宜建地段。严禁建设在地震、地质塌裂、暗河、洪涝等自然灾害及人为风险高的地段和污染超标的地段。校园及校内建筑与污染源的距离应符合对各类污染源实施控制的国家现行有关标准的规定。与学校毗邻的城市主干道应设置适当的安全设施，以保障学生安全跨越。中小学校周界外 25m 范围内已有邻里建筑处的噪声级不应超过现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 有关规定的限值。高压电线、长输天然气管道、输油管道严禁穿越或跨越学校校园；当在学校周边敷设时，安全防护距离及防护措施应符合相关规定。

3.3.3【教育设施服务范围】中小学校、幼儿园服务范围不应跨越铁路干线、高速公路及车流量大、无立交设施的城市主干道。全日制托儿所、幼儿园（幼儿白天在园所生活的托儿所、幼儿园）服务半径宜为 300m，完全小学（设置 1-6 年级的小学）的服务半径宜为 500m，初级中学的服务半径宜为 1000m。

3.3.4【教育设施环境要求】中小学校、托幼主要教学用房设置窗户的外墙与铁路边轨的距离不应小于 300 m，与高速路、地上轨道交通线或城市主干道的距离不应小于 80 m。当距离不足时，应采取有效的隔声措施。中小学校、托幼建设用地应远离殡葬设施、医院的太平间、传染病医院、垃圾转运站、加油加气站、集贸市场、公共娱乐场所、公安看守所、戒毒所、化学制品点等不利于中小学生学习、身心健康和危及学生安全的场所和建筑，与易燃易爆场所间的距离应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016 的有关规定。托儿所、幼儿园建设用地不宜同时临两条及以上城市道路（道路等级为次干道及以上）设置。

3.3.5【教育设施层数日照要求】小学主要教学用房不应设在 4 层以上；中学主要教学用房不应设在 5 层以上。托幼主要生活用房（寝室、活动室、公共活动用房）应满足冬至日底层满窗日照不小于 3 小时的日照标准，并应布置在最好朝向，中小学普通教室应满足冬至日满窗日照不小于 2 小时的日照标准。

3.3.6【中小学校运动场地】新建学校运动场地的设计应符合下列规定：运动场地应能容纳全校学生同时做课间操，小学每生不宜小于 2.88 m^2 ，中学每生不宜小于 3.88 m^2 。18班以下小学应设2组60米或1组100米直跑道或者环形田径场一个。18班以上小学、24班以下初中应设2组100米直道田径场一个或者250米环形田径场一个。36个班以上初中应设400米环形田径场一个。配备一定数量的乒乓球台。小学和初级中学须按每6个班设置1个篮球场或者排球场。篮球场、排球场原则上不在田径场内建设。中心城区学校至少须按有关标准设置篮球场两个及直跑道（小学60米、初中100米）田径场一个。新建中小学运动场地应保证有一半以上面积满足冬至日日照有效时间不少于两小时日照标准。

3.3.7【托儿所、幼儿园】托儿所、幼儿园中的幼儿生活用房不应设置在地下室或半地下室，且不应布置在四层及以上；托儿所部分应布置在一层。托儿所、幼儿园场地内绿地率不应小于30%。三个班及以上的托儿所、幼儿园建筑应独立设置。托儿所、幼儿园应设全园共用活动场地，人均面积不应小于 2 m^2 。同时应设置各班专用的室外游戏场地，场地应日照充足并采取分隔措施，场地面积不应小于 60 m^2 。室外活动场地应有1/2以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。

3.3.8【社区卫生服务中心】5~10万人的居住区应设置一处社区卫生服务中心，宜独立占地。服务人口5万~7万人(含7万人)，建筑面积不小于 1700m^2 ，用地面积不小于 1420平方米 ，服务人口大于7万人，建筑面积不小于 2000m^2 ，用地面积不小于 2860平方米 。社区卫生服务中心宜为相对独立的低层、多层建筑。如设在公共建筑内，应为相对独立区域的首层，或带有首层的连续楼层，且不宜超过四层。新建独立式社区卫生服务中心建筑密度不宜超过45%，建设用地容积率宜为 $0.7\sim 1.2$ 。

3.3.9【社区卫生服务站】五分钟生活圈居住区所涵盖范围内应配建社区卫生服务站，服务半径不宜大于 300m ，可联合建设，社区卫生服务站与公共建筑合并建设时，应设在首层。建筑面积不应小于 150m^2 。

3.3.10【文化活动中心】5~10万人的居住区应设置文化活动中心一处，可联合建设。建筑面积为 $3000\sim 6000\text{ m}^2$ ，用地面积为 $3000\sim 12000\text{ m}^2$ ，服务半径不宜大于 1000m ，宜结合或靠近绿地建设。

3.3.11【体育设施】5~10万人居住区应配建大型多功能运动场地，用地面积不应小于 3150 m^2 ，服务半径不宜大于 1000m ；1.5~2.5万人居住区应配建中型多功能运动场地，用地面积不应小于 1310 m^2 ，服务半径不宜大于 500m ；0.5~1.2万人居住区应设置

小型多功能运动（球类）场地及室外综合健身场地（含老年人户外活动场地）；0.1~0.3 万人居住街坊应设儿童、老年人活动场地和室外健身器械。各类体育设施配建标准应按附录 A 附表 1 要求执行。

3.3.12 【居住区级养老院】5~10 万人的居住区应按人均用地不少于 0.1 m²配建养老院一处，每处养老院的规模宜为 200~500 床，用地面积 30 m²/床，建筑面积 35 m²/床。养老院应独立占地，集中绿地面积应按每位老年人不低于 2 m²计算，活动场地应有 1/2 的活动面积在冬至日 2 小时的日照阴影线以外。养老院老人居住用房应满足冬至日 2 小时的日照标准。五分钟生活圈所涵盖区域内，已配建养老院的，不再配建居家养老服务设施，养老院兼顾居家养老服务功能。

3.3.13 【居家养老服务设施】新建住宅小区应按照建筑面积 20~30 m²/百户标准配建居家养老服务设施，且最小建筑面积不应少于 200 m²，必须执行无障碍设计。居家养老服务设施用房应集中设置，宜设在三层及以下部分，二层及以上的居家养老服务设施应设置无障碍电梯。其中的老年人用房应保证充足的日照和良好的通风，充分利用天然采光，窗地比不应低于 1:6。居家养老服务设施应与住宅同步规划、同步建设、同步验收。

3.3.14 【社区综合服务用房】社区综合服务用房包含社区党组织工作用房、社区居委会工作用房、居民文体活动用房和社区服务用房。新建居住项目应按照每户 0.3 平方米配套建设。社区综合服务用房应设置位于住宅区中交通便利、方便群众办事的位置。社区综合服务用房应满足水、电、采光、通风等基本使用功能，不应使用地下层和架空层，应优先设置于地面一层、二层，且设置于一层的建筑面积不应小于设置于二层的建筑面积，并有独立的连通城市道路的出入口、楼梯及卫生间等。

3.3.15 【楼宇党组织工作用房】新建企业办公楼应按照不少于地上总建筑面积 3%的标准配置党组织工作用房；地上总建筑面积 2 万 m²以下的，党组织工作用房不应少于 60 m²。党组织工作用房应满足采光、通风等基本功能要求，不应设置于地下室。

3.3.16 【物业管理】居住、商业、办公等建筑应当按照物业管理区域内总建筑面积配置物业管理用房。物业管理区域物业总建筑面积 5 万平方米以下的，按照不少于建筑面积一百五十平方米配置；物业管理区域物业总建筑面积 25 万平方米以下的，按照物业总建筑面积 3%配置；总建筑面积超过 25 万平方米的，超过部分按 1%的标准配置。物业管理用房应当全部配置在地面以上，层高不足 2.2m 或已经列入公共分摊的房

屋不计入物业管理用房面积；同一物业管理区域采用分期开发建设的，物业管理用房应当主要安排在首期建设。

3.3.17 【便利店】0.1~0.3 万人的居住街坊应设置便利店，建筑面积50~100 m²，经营项目宜包括两店工程（早餐店、菜店）、日常维修等便民利民项目。便利店不应设于三层及以上楼层，不应使用地下层和架空层，应设置于地面一层、二层，且设置于一层的建筑面积不应小于设置于二层的建筑面积。

3.3.18 【菜市场】1.5~2.5 万人的居住区应设置菜市场一处，其中新建菜市场在旧城区以连体式为主，建设规模宜为中小型；在新城区以独立式为主，建设规模宜为大中型。菜市场最小用地规模2000平方米，最小建筑面积2000平方米，菜市场应通风良好、自然采光。新建菜市场应选择单体建筑或非单体建筑中相对独立的场地，不应安排在地下、半地下室或地面三层及以上建筑内，层高不应小于 4.5m。菜市场机（非）停车场配建标准应按附录 A 附表 2、附表 3 执行。

3.3.19 【配套商业设施】控规中未明确兼容性的居住用地配套商业设施建筑面积，不宜超过该项目地上总建筑面积的 8%；控规未明确兼容性的保障性住房项目配套商业设施建筑面积按相关政策执行。3~5 万人的居住区应设置居住区商业中心，可按 500 m²/千人的建筑面积进行配建。

3.3.20 【通信综合接入机房】0.1（含）~0.3 万的居住街坊，机房建筑面积为 60~100 m²；0.3（含）~0.5 万人的居住区，机房建筑面积为 100~120 m²；0.5（含）~1.5 万人的居住区，机房建筑面积为 120~200 m²。通信综合接入机房可与其他公配设施合设，不应与水泵房毗邻。

3.3.21 【机动车停车配建】居住区原则上应采用人车分流的交通组织形式，应充分利用地下空间，严格限制地面停放机动车，设有地下机动车库的各单元电梯，均应通达至每层地下机动车库；住宅建筑除访客车位和特殊车位外一般不应设置地面机动车停车位，居住区配套居民地面机动车停车位不应超过住宅总套数的 10%，保障性住房地面机动车停车位不应超过住宅总套数的 20%。居住区配套商业设施配建停车场应单独设置，独立使用。各类建筑机动车停车配建标准应符合附录 A 附表 2 的规定。

3.3.22 【电动汽车充电车位】新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留安装条件，其中不少于10%的车位应与住宅项目同步建成充电设施，达到同步使用要求。预留安装条件是指满足规划电动汽车充电负荷要求的供配电设施应建设到位，电力线路可预留

穿管敷设位置，达到充电电源接入条件，同时满足相关消防技术要求。新建大于2万m²的商场、宾馆、医院、科研、办公楼等大型公共建筑物配建停车场和社会公共停车场同步建成并达到使用要求的充电设施停车位比例不应少于20%。

3.3.23【非机动车停车配建】居住建筑配建非机动车停车场应采用分散与集中相结合的原则就近设置。非机动车库一般应布置于本栋地下室，地下非机动车库车辆出入口与住宅单元入口的距离不应大于100米，非机动车库踏步式出入口推车斜坡的坡度不宜大于20%并做好防滑措施处理；商品房按1.5辆/户配置，保障性住房按2辆/户配置。商业办公、非寄宿制中学停车应考虑共享单车的存放条件各类建筑非机动车停车配建标准应符合附录A附表3的规定。按照《车库建筑设计规范》JGJ100要求布置车位并核算数量。

3.3.24【电动自行车充电车位】新建住宅区在商品住宅1.5辆/户，保障性住房2辆/户配置非机动车停车位的基础上，合理设置电动自行车集中停放及充电区域，配置充电设施的非机动车停车位应不低于非机动车停车位总数的50%，与住宅项目同步建成使用。新建大于2万m²的商场、宾馆、医院、科研、办公楼、剧院、博物馆等大型公共建筑物配建非机动车停车位中应配建不少于15%充电车位，与项目同步建成使用。新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场，并配置充电设施。鼓励在高层住宅小区内设置电动自行车集中存放和充电场所，该场所应当独立设置，并与高层民用建筑保持安全距离；该场所应纳入小区总平面方案同步报审，其设计标准应与小区住宅相协调，体现高品质。电动自行车充电库（棚）建设应满足国家有关安全技术规范要求。地上非机动车充电设施按照《建筑工程建筑面积计算规范GB/T50353》计算建筑面积，不计入容积率和建筑密度。地上非机动车停车设施造型设计应与主体建筑相协调，集约用地，造型简洁，美观大方，满足城市景观要求。

3.3.25【公交首末站】3万人以上的居住区应独立设置公交首末站一处，单个首末站的用地面积不宜低于2000m²。在用地紧张地区，首末站可适当简化功能、缩减面积，但不应低于1000m²，每辆标准车首末站用地面积应按100m²~120m²计算。

3.3.26【母婴室】经常有母婴逗留且建筑面积超过1万m²或日人流量超过1万人的交通枢纽（含一级道路客运站等）、大型商业建筑、医院、综合性公园广场、旅游景区、文化场馆及游览娱乐等公共场所，应当建立使用面积不少于10m²的独立母婴室，并配备基本设施，且不应与厕所共用一室。新规划地铁站应配建使用面积不小于10m²的

独立母婴室，并配备基本设施。

3.3.27 【配套面积计算】居住、商业、办公用地的相关配套设施附建于其它建筑内的，其建筑面积不包含公摊面积（附建式配套建筑如果有自己独立的出入口、走廊、走道、楼梯等计入该配套的建筑面积）；独立建设的配套设施其建筑面积应包含公摊面积。

3.3.28 【特殊情况】旧区或特殊地段更新改造，公共服务设施配建确实无法满足本导则标准时，经规划主管部门同意，可根据实际情况编制规划设计方案，组织专家论证其方案的合理性，并报市政府同意。

3.4 生活圈集中配建要求

3.4.1 【配套设施设置原则】配套设施应遵循配套建设、方便使用，统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，其规划布局应遵循集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则，五分钟、十分钟、十五分钟生活圈居住区配套设施，应依照其服务半径相对居中布局。

居住区内应打造优良的小区公共空间。物业管理用房、垃圾分类收集点、变配电间和开闭所等配套设施应与小区公共建筑统筹布置，避免零星布局。

3.4.2 【同步建设原则】居住街坊公共服务配套设施应与首期住宅同步报建、同步施工、同步交付使用。其他各级居住区配套设施应制定分期建设计划，作为报建方案的要件，经规划主管部门审定后，严格执行。如未按照分期建设计划落实配套设施报建或建设行为的，暂停该项目规划审批及规划核实手续的办理。

3.4.3 【5分钟生活圈居住区服务中心】0.5~1.2万人的居住区，公共服务设施应采用“社区综合服务中心（包括6项）”+“独立设置（5项）”即“6+5”方式适当集中，设置于交通便利的中心地段，保证规划范围内居民步行5分钟能到达。

社区综合服务中心用地面积不应小于3000 m²，应以综合楼的方式集中布置以下6项设施：社区服务站、文化活动站（含青少年、老年活动站）、老年人日间照料中心（托老所）、社区卫生服务站、社区商业网点、公厕。服务中心必须进行无障碍设计。独立占地的5项公配设施项目为：同级居住区公园、小型多功能（球类）运动场地、室外综合健身场地（含老年户外活动场地）、幼儿园、生活垃圾收集站。各项公配设施应按照附录A附表2、附表3配建（非）机动车场（库）。

3.4.4 【10分钟生活圈居住区服务中心】1.5~2.5万人的居住区，公共服务设施应适当集中，设置于交通便利的中心地段，保证规划范围内居民步行10分钟能到达。应布置以下

3 项设施：同级居住区公园、中型多功能运动场地、公交车站、居住区商业中心、菜市场或生鲜超市以及小学。

3.4.5 【15 分钟生活圈居住区服务中心】5~10 万人的居住区，公共服务设施应采用“街道综合服务中心（包括 5 项）”+“独立设置（7 项）”即“5+7”方式适当集中，设置于交通便利的中心地段，保证规划范围内居民步行 15 分钟能到达。

街道综合服务中心总用地面积不应小于1公顷，应以综合楼方式集中布置以下 5 项设施：街道办事处、社区服务中心、卫生服务中心、文化活动中心、司法所。服务中心必须进行无障碍设计。独立占地的 6 项公配设施为：同级居住区公园、大型多功能运动场地、初中、养老院、公交首末站、居住区商业中心、开闭所。

4 建设工程

4.1 建设工程分类与设计

4.1.1 【建设工程定义】本导则所称建设工程是指新建、扩建、改建的地上、地下建（构）筑物等建设工程。

4.1.2 【建设工程分类】在建设工程规划许可办理中，各类建筑与设施的分类和用途范围按照表 4.1.2 执行

建设工程分类标准 表4.1.2

序号	类别名称	范围
1	住宅	供家庭居住使用的建筑
2	商住	具有居住和商业两种功能的建筑
3	宿舍	供学生或员工使用、集中管理的居住建筑。如集体宿舍、学生宿舍等
4	幼儿园(托儿所)	对幼儿进行保育和教育的幼儿园、托儿所
5	商业	提供各类型商业和服务的建筑。如零售商业、批发市场、餐饮、服务、会议、培训、加油加气站、附设于商业设施内的康体娱乐设施等（电影院、溜冰场等）。其中，小型商业指为所在社区提供日常基本商业服务的各类小型便利店、服务营业网点、小型餐饮、肉菜市场、日常服务等设施（便民店除外）
6	办公	供各类企事业单位和机关团体从事办公及相关业务活动的建筑

7	旅馆业建筑	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、青年旅社、度假村等
8	游乐设施	游乐场、游乐园、旅游度假区游客中心等
9	厂房	从事工业生产为主的建筑。其中，无污染厂房指产品原料与辅助原料、加工与生产过程、生产工艺及产品运输配送等各个环节均不对周边居住、公共环境产生影响与污染的工业建筑
10	研发用房	容纳研发、孵化、中试、创意、动漫、设计、云计算等创新型产业功能的建筑类型
11	仓库(堆场)	以货物储藏为主的仓储建筑或堆场。其中，非危险品仓库指未存放易燃、易爆或剧毒等危险品的仓库
12	物流建筑	用于进行物品储存、运输、配送、物流加工、物流管理及展销等综合功能的建筑类型
13	文化设施	包括展览、广播电视、文艺表演等文化类公共建筑。如会展中心、博物馆、科技馆、展览馆、广播电视、影剧院、音乐厅、文化宫、青少年宫、文化活动中心、儿童活动中心、老年活动中心等
14	文化遗产	除了非物质文化遗产外，规划需要保护的，具有文化艺术、历史价值和意义的建构筑物及其环境要素。包括不可移动文物、历史建筑及构筑物等
15	体育设施	10 分钟居住区及以上级别的体育场馆和体育训练基地。如篮球场、足球场、网球场、游泳馆(馆)等体育场馆及附属更衣室、淋浴、室外运动设施、体育活动场地等
16	医疗卫生设施	各类医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救服务的建筑。如综合性医院、专科医院、卫生防疫站、妇幼保健中心、社区卫生服务中心、专科防治所、疗养院、检验(化验)中心、急救中心、血库等
17	教育设施	高等院校、中等专业学校、职业学校、特殊学校、中小学、九年一贯制学校、职业技术培训、残疾人学校、工读学校及其它教育设施的教学、办公以及辅助建筑
18	宗教建筑	清真寺、教堂、修道院、道观、寺庙、庵堂等
19	外事建筑	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施用房
20	社会福利设施	为社会提供福利和慈善服务的建筑及其附属设施。如养老院、护理中心、儿童福利院、残疾人社交及康复中心、救助站等
21	特殊建筑	直接用于军事目的的军事建筑(如指挥机关、营区, 军用机场、港口码头, 军用洞库、仓库, 军用通信、侦察、导航、观测台站等建筑)、安全保卫建筑(如监狱、拘留所和安全保卫部门所用的建筑等)及其它特殊建筑
22	市政设施	主要指给水、排水、中水、电力、热力、通信、燃气、环卫、消防站等设施。其中, 在满足功能、安全与环境条件下可附设的市政设施包括泵站、变电站、开闭所、热交换站、邮政支局、邮政所、通信机房、无线电监测站、有线电视分中心、垃圾转运站、公共厕所、再生资源回收站、环卫车辆清洗停放、环卫工人作息场所等
23	交通设施	主要是指机场、铁路、港口、口岸、长途客运站等区域交通设施; 轨道交通区间线路、站点、车辆基地、车辆段、停车场以及附属设施; 公共交通的首末站、中途站、综合车场、修理厂; 道路设施、停车场库、货运站场和其它货运交通设施、人行天桥、地道、无障碍设施、交通标志标识等。其中, 在一定条件下可附设的交通设施包括地下轨道的冷却塔、风亭、站点出入口等附属设施、公共交通的首末站、中途站, 配建及社会公共停车场库、自行车库、人行天桥、地道、无障碍设施、交通标志标识等
24	殡葬设施	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处、墓地等
25	其它配套辅助设施	为生活生产配套服务的小型、辅助型设施, 5 分钟生活圈居住区及以下配套的文化、体育、商业、卫生、养老助残、公用设施等。如社区综合服务用房(社区居委会、党建工作用房、社区警务室等), 文体活动设施(社区文化站、社区体育活动场地、室内外运动设施等), 小型卫生福利设施(社区卫生服务站、诊所等)、居家养老服务设施(托老所、老年人日间照料中心等), 公用设施(开闭所、二次供水加压泵站、热交换站等)、物业用房、便民店、食堂、门卫房、大门、围墙、夜景照明、广告等设施

4.1.3【多方案比选】主干路、快速路两侧地上总建筑面积1万m²以上（建筑性质、纪念性的、文化性的）的公建项目、地标建筑和超高层建筑的建设工程设计方案，应委托两个及以上相关甲级资质的设计单位做出不少于三个品质相等的方案，报规划主管部门按程序审定方案后，方可进行施工图设计。

4.1.4【绿色建筑】全市范围内新建民用建筑，应至少达到一星级绿色建筑设计标准，其中单体建筑面积大于等于2万m²的大型公共建筑和政府投资的公益性建筑应满足二星级（含二星级）以上绿色建筑设计标准。规划管理部门应将建设工程须执行的绿色建筑等级标准纳入控制性详细规划及规划设计条件中。

4.1.5【装配式住宅】对采用装配式建筑技术建设（采用预制外墙或预制夹芯保温墙体）的商品住房项目，其外墙预制部分（含保温层）建筑面积不计入容积率，但其建筑面积不应超过地上总建筑面积的3%。

4.1.6【住宅建筑层数类别】一至三层为低层，四至六层为多层一类，七至九层（建筑高度不大于27米）为多层二类，十至十八层（建筑高度不大于54米）为高层一类，十九至二十六层（建筑高度不大于80米）为高层二类。

4.2 建筑间距

4.2.1【基本原则】住宅建筑间距应以满足日照要求为基础，并综合考虑通风、采光、抗震、消防、防灾、视觉卫生、管线埋设等因素确定。遮挡建筑为多层一类、低层建筑的，应采用间距系数法（1:1.37）计算，建筑间距按最不利点确定。遮挡建筑为多层二类建筑、高层建筑的，建筑间距按建筑主体计算（凸出部分为楼梯电梯间的，且宽度不超过总面宽的三分之一），在满足4.2.3的情况下，采用综合日照分析确定建筑间距。

4.2.2【日照标准】建筑间距设计应按综合分析法并满足以下日照要求：

（一）1、项目地块内住宅建筑每套住宅至少应有一个居住空间满足大寒日日照时数2小时，当一套住宅中居住空间总数达到四个及以上时，其中应有两个居住空间满足日照标准；

2、在建筑外增加任何原设计没有的设施不应降低相邻住宅建筑或相邻住户的日照标准。

（二）医院、疗养院半数以上的病房和疗养室，老年人居住建筑、残疾人住宅的卧室、起居室，中、小学普通教室应满足冬至日不小于2小时的日照标准。

（三）托儿所、幼儿园生活用房应满足冬至日不小于3小时的日照标准。

(四) 宿舍半数以上的居室，应满足大寒日不小于 2 小时的日照标准。

(五) 新建建设项目对周边现状建筑日照影响，仅考虑与新建建设项目基地直接相邻或隔路、隔河现状有日照要求的建筑物。如下图所示



(六) 当相邻建筑所处场地有地形高差时，日照影响分析中应增加或减去地形相对高差。住宅建筑底层规划设计或现状为商业、车库等非住宅用房时，日照影响分析以住宅层的窗台面（距室内地坪 0.9m 高的外墙位置）标高为日照时间计算起点。

4.2.3 【住宅间距控制】

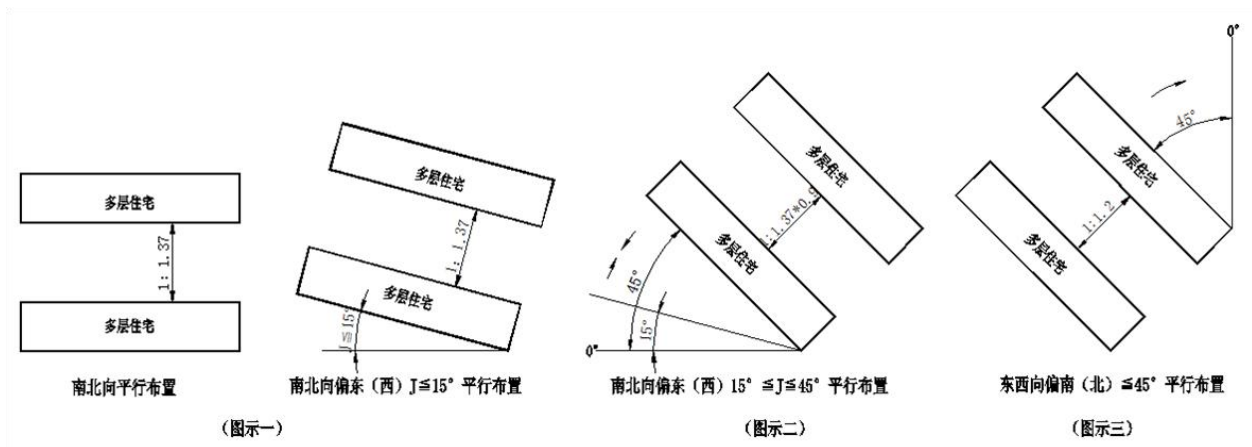
(一) 多层一类的间距控制

1. 平行布置时建筑间距不小于15 米，且符合以下要求；

(1) 南北向或南偏东（西）15 度（含15 度）范围内的平行布置多层住宅建筑，其建筑间距不应小于南侧建筑高度的1.37倍。（图示一）

(2) 南北向的南偏东（西）15 度至45 度以内（含45 度）范围的平行布置住宅间距可按第一款规定进行方位间距折减，折减系数为0.9。（图示二）

(3) 东西向（含东偏南，偏北45 度范围内）平行布置且东西向采取日照的住宅间距不应小于较高建筑高度的1.2 倍。（图示三）



2. 垂直布置时（相对的建筑山墙宽度大于14 米的，其间距按平行布置间距控制）：

- (1) 南北向间距不应小于南侧建筑高度的0.8 倍；
- (2) 东西向间距不应小于较高建筑高度的0.6 倍；

3. 既非平行也非垂直布置时的最小处间距不应小于较高建筑高度的0.9 倍。

（二）多层二类的间距控制

1、不论是南北向平行布置、南北向平行布置，或是偏向平行布置，在满足日照标准的同时建筑间距不小于25米。

2. 垂直布置时（参照多层一类执行）：

（三）多层一类和多层二类的间距控制

1. 遮挡建筑为多层二类的按多层二类住宅间距执行。
2. 遮挡建筑为多层一类的按多层一类住宅间距执行。

（四）高层住宅之间的间距

在满足日照标准的前提下按下列要求确定：

1. 平行布置时：

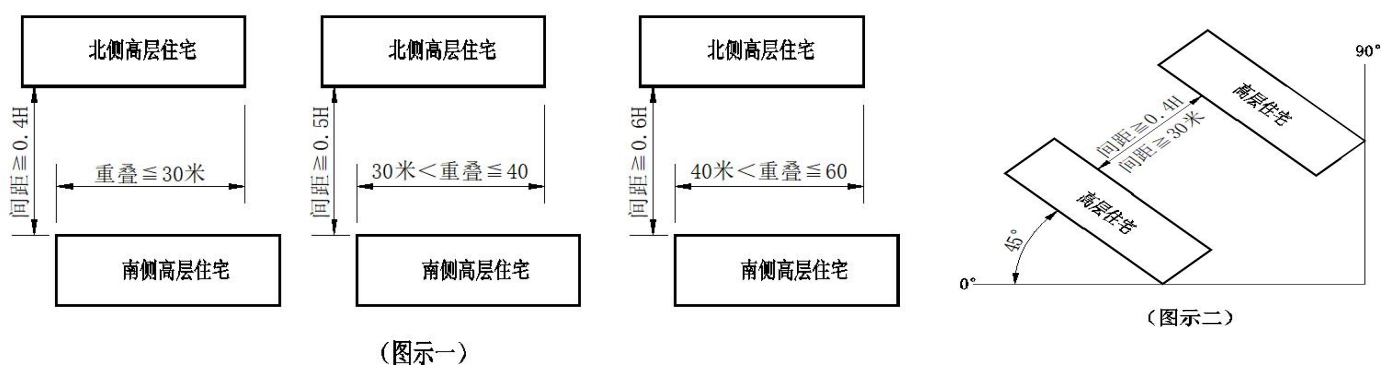
(1) 朝向为南北向或南偏东（西）45 度（含45 度）范围内的高层住宅建筑平行布置时，间距不应小于30 米，并应满足以下要求：建筑正向重叠长度为30 米（含30 米）以内的，间距不应小于南侧建筑高度的0.4 倍；建筑正向重叠长度为30~40 米（含40 米）的，间距不应小于南侧建筑高度的0.5 倍；建筑正向重叠长度为40~60 米的，间距不应小于南侧建筑高度的0.6 倍；（图示一）

(2) 东西向或南偏东(西)45度至90度范围内的高层住宅建筑平行布置时间距不应小于较高建筑高度的0.4倍,且不应小于30米;(图示二)

2. 垂直布置时(相对的建筑山墙宽度大于16米的,其间距按平行布置间距控制):

(1) 两幢建筑南北方向垂直布置时(T型或倒T型),间距不应小于南侧建筑高度的0.4倍,且不应小于30米;(2) 两幢建筑东西方向垂直布置时(H型或半H型),间距不应小于遮挡建筑高度的0.35倍,且不应小于18米;

(3) 非平行也非垂直布置时,可按正向投影平均距离计算间距,最小处间距不宜小于遮挡建筑高度的0.4倍,且不应小于30米。

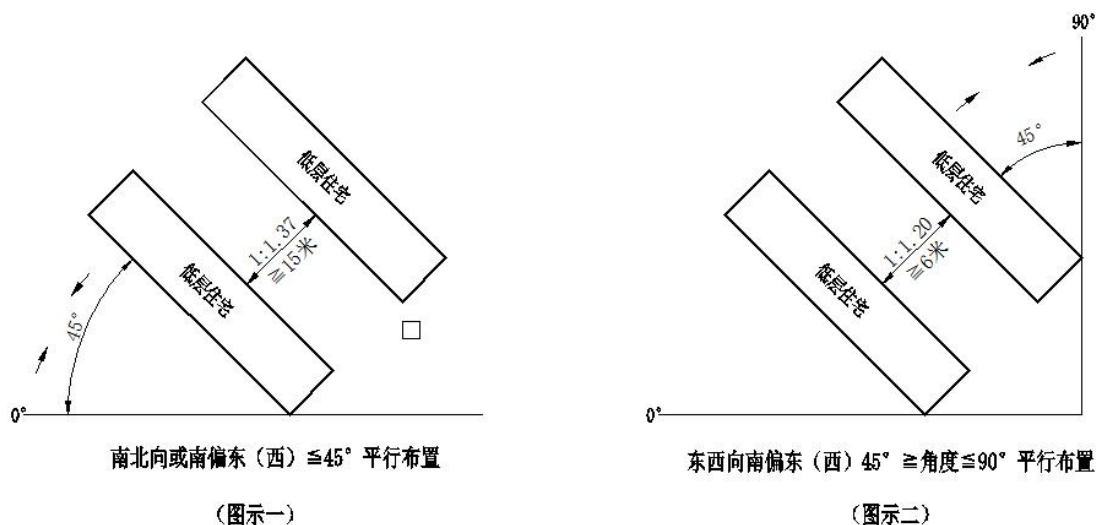


(五) 低层住宅之间的间距

1. 平行布置时:

(1) 南北向或南偏东(西)45度(含45度)范围内平行布置时,间距不应小于南侧建筑高度的1.37倍,且不应小于15米;(图示一)

(2) 东西向或南偏东(西)45度至90度范围内平行布置时,间距不应小于较高建筑高度的1.2倍,且不应小于6米;(图示二)



2. 垂直布置时（相对的建筑山墙宽度大于 14 米的，其间距按平行布置间距控制）：南北向间距不应小于 8 米且不应小于南侧建筑高度的 1.1 倍；东西向间距不应小于 6 米。

3. 既非平行又非垂直布置时，间距不应小于较高建筑高度的 1.2 倍，且不应小于 8 米。

（六）低层住宅与多层住宅之间的间距

1. 遮挡建筑为低层建筑的按低层住宅间距执行。

2. 遮挡建筑为多层建筑的按多层住宅间距执行。

3. 低层住宅与其东、西侧多层住宅垂直布置时间距不应小于 9 米，相对墙面均开窗间距不应小于 15 米。

（七）高层住宅与多、低层住宅的控制间距

1. 遮挡建筑为高层建筑的按高层住宅间距执行。

2. 遮挡建筑为多层建筑的按多层住宅间距执行。

3. 高层住宅与南侧为多、低层建筑的间距不应小于 15 米。

（八）山墙间距

1. 多层住宅之间不应小于 6 米。

2. 高层与多层、低层住宅之间应满足消防间距要求，不应小于 9 米。

3. 高层与高层之间不应小于 13 米。

（九）住宅建筑对角布置的间距控制

在满足日照标准的前提下按下列要求确定：

1. 高层住宅与高层住宅对角布置的间距控制， $D < 6$ 米时 $L \geq 18$ 米， $D \geq 6$ 米时 $L \geq 13$ 米

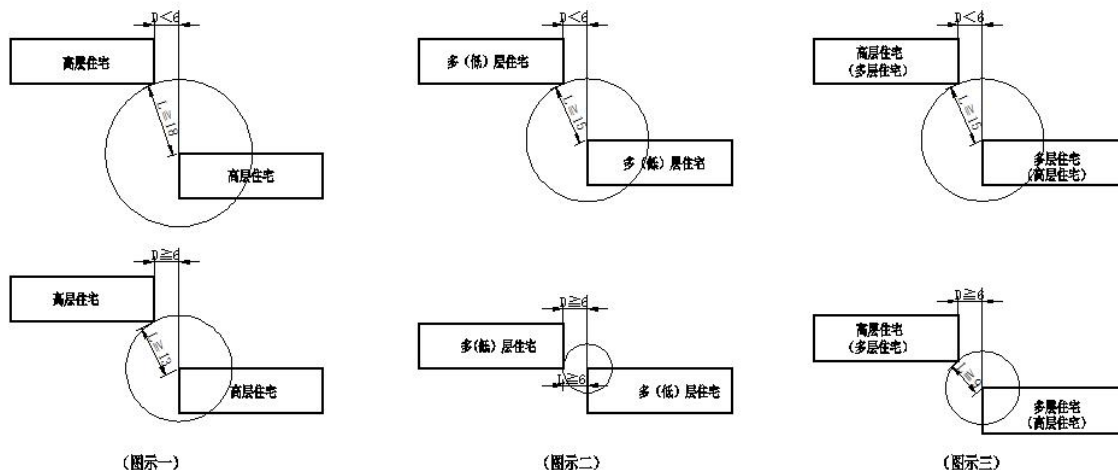
（图示一）；

2. 多层住宅与多层住宅对角布置的间距控制， $D < 6$ 米时 $L \geq 15$ 米， $D \geq 6$ 米时 $L \geq 6$ 米

（图示二）；

3. 高层住宅与多层（低层）住宅对角布置的间距控制， $D < 6$ 米时 $L \geq 15$ 米， $D \geq 6$ 米时 $L \geq 9$ 米

（图示三）。



4.2.4 【其它间距控制】

(一) 医院病房楼、休(疗)养院住宿楼、老年公寓，以及中、小学校教学楼、幼儿园、托儿所与相邻建筑间距，应保证被遮挡的上述建筑在满足日照标准的基础上适当提高。

(二) 受遮挡的居住综合楼之间的建筑间距按住宅的建筑间距执行，受遮挡的部分在计算与遮挡建筑间距时可扣除非住宅部分层高度，但扣除后的间距不应小于15米。对有地形高差的建筑间距，应将其地形高差计入建筑高度，但扣除高差后的间距不应小于15米。

(三) 高、多、低层、退台等组合建筑间距分别按各类别有关规定执行。

(四) 受条件限制，不能满足日照要求的房屋，不宜作为商品住宅出售(分配)。

4.2.5 【非住宅建筑与住宅之间的建筑间距】

(一) 非住宅建筑位于南北朝向(偏南北)住宅的南侧，或位于东西朝向(偏东西)住宅的东、西侧的，其间距按住宅间距执行。

(二) 非住宅建筑位于南北朝向(偏南北)住宅的东、西侧的：

1. 建设多层与多层建筑时，间距不应小于6米；
2. 建设多层与高层建筑时，间距不应小于9米；
3. 建设高层与高层建筑时，除应满足住宅规定日照要求外，间距不应小于13米。

(三) 非住宅建筑位于住宅北侧的，按非住宅建筑间距执行。

(四) 非住宅建筑与住宅建筑不应贴建。

4.2.6 【非住宅建筑间距】 (一) 高层非住宅建筑：南北向平行布置间距不应小于南侧建筑高度的0.3倍，且不应小于18米，东西向平行布置间距不应小于较高建筑的0.3倍，且不

应小于13 米。

(二) 高层非住宅建筑与多层非住宅建筑平行布置时其间距不应小于13 米。

(三) 多层非住宅建筑南北向平行布置时其间距不应小于南侧建筑高度的0.6 倍，且不应小于10 米，多层非住宅建筑东西向平行布置时间距不应小于较高建筑高度的0.6 倍，且不应小于10米。

(四) 低层非住宅建筑与高、多、低层非住宅建筑平行布置时间距按消防规定控制，但最小值不宜小于6 米。

(五) 其它形式布置的非住宅建筑间距，非住宅建筑的山墙间距按消防规定控制。

(六) 当非居住建筑之间出现对角布置时，按 4.2.3 中对角关系的控制间距执行。

(七) 涉及超高层非居住建筑与高层、超高层非居住建筑控制间距的项目，应编制城市设计方案，经规划主管部门审定后，作为建设工程设计方案审查依据。

(八) 工业、物流仓储建筑间距按照国家和相关行业标准执行，不适用本条款。

4.2.7【特殊要求】 本节规定以外的建筑类型和布置形式的建筑间距由规划行政主管部门具体核定。商业商务中心区、历史文化街区等特殊地段的建筑间距可依据相关控制性详细规划和城市设计成果执行。

4.3 建筑物退让

4.3.1【基本原则】

(一) 沿建设用地边界和沿城市道路、河道、铁路两侧及电力线保护范围等边侧的民用建筑，其退让距离除必须符合日照间距、文物保护、风景旅游、市政管线、消防环保、抗震、防汛和交通安全等有关规定外，应同时符合本规定。

(二) 建筑朝向要求：相邻东西边界处，不宜布置东西向建筑。

(三) 组合建筑退让要求：由高、多、低层等组合建筑及退台建筑的退让，分别按各类别有关规定执行，但退让城市道路红线时按最高类别执行。

4.3.2【退让用地边界距离】

(一) 多（低）层建筑退让用地南北边界的距离：

1. 满足相邻用地现状建筑和已批准的规划建筑规定日照间距。

2. 南北向布置的多（低）层建筑退让距离，原则按下列要求确定：退让北南界距离应不小于

该建筑与边界北南侧多（低）层建筑规定间距的二分之一，且应不小于8（3）米。

3. 南北向的南偏东（西）15度至45度（含45度）范围内布置的住宅退让距离按下列要求确定：退让北南界距离按退让建筑物中心线取平均退让值满足规定间距的二分之一，且平均退让值应不小于8（3）。

4. 东西向布置的多（低）层建筑退让距离按下列要求确定：

（1）退让北界距离不宜小于建筑高度的0.5倍；且应不小于6（3）米，居住建筑应不小于8（3）米；

（2）退让南界距离不宜小于建筑高度的0.25倍；且应不小于3（1.5）米，居住建筑应不小于4（2）米。

（二）多（低）层建筑退让用地东、西边界的距离：

1. 南北向布置的多（低）层建筑退让距离应不小于该建筑与其东、西侧建筑规定间距的二分之一，且应不小于5（3）米。

2. 东西向布置的多（低）层非居住建筑，距其东、西边界距离应不小于自身建筑高度的0.6倍，且应不小于12（6）米；相邻单位为现状永久性非居住、教育、卫生建筑时，最小值可为6（3）米。

3. 东西向布置的多（低）层居住建筑，应不小于自身建筑高度的0.8倍，且应不小于12（8）米。

（三）高层建筑和特殊功能的建筑退让用地边界距离

高层建筑及锅炉房、变电所、加油站、厂房等特殊功能的建筑（构筑物）在退让其用地边界时，除应退让规定间距外，还必须承担由其产生的规定间距。加油站周边无现状建筑物时，退让用地边界可按三级站油灌区不小于6米，二级站油灌区不小于9米执行。

（四）南北向布置的高层建筑退让边界的距离

1. 边界外侧有现状（规划）建筑的退让，按现状（规划）相关间距执行，且满足5.2.3条规定，且平均值如下：

（1）退让北界应不小于15米；

（2）退让南界应不小于15米，旧区改建应不小于12米；

（3）退让东、西界应不小于8米，旧区改建应不小于6.5米。

2. 边界外侧尚无现状（规划）建筑的退让，除满足前款要求外，还应根据日照分析结果确

定。

3. 日照分析的北影响线按下列规定控制：

(1) 北界外侧现状和规划用地性质均为居住、教育、卫生的，根据现状和规划居住、教育、卫生建筑位置确定；

(2) 北界外侧尚无现状建筑且规划用地性质为居住、教育、卫生的，应按平均距边界10 米执行；

(3) 北界外侧规划用地性质为非居住、教育、卫生的，宜按平均距边界20 米执行，对采光通风无要求的可不限；

(4) 与北界外侧用地同步规划的可按规划方案执行。

(五) 东西向布置的高层（非）居住建筑退东西边界平均距离

应不小于自身建筑高度的0.15 倍，且应不小于15（10）米；边界外侧为非居住、教育、卫生建筑用地的，可不小于10（7）米，但均应满足4.2.2 条和消防间距规定要求。

(六) 建筑退让边界特殊情况下的距离

1. 建筑与用地边界退让距离不规则时，高（多）层建筑退让边界平均距离应达到规定值要求，但最窄处的最小值不应小于5（3）米。

2. 用地边界既非东西又非南北的，用地边界走向小于45 度的，参照南北向退让标准执行，大于等于45 度的，参照东西向退让标准执行，但正向退让距离应不小于南北与东西向退让距离要求。

3. 社区居委会办公和服务用房选址应符合布点规划，建设标准按照《城市居住区规划设计标准GB 50180》执行。

(七) 地下建筑

离用地边界距离不宜小于地下建筑埋置深度（自室外地平面至地下建筑底板的距离）的0.7 倍。按上述距离要求退让相邻用地边界确有困难的，其距离可适当缩小，但应不小于 3 米，且围护桩和自用管线不应超过基地界限。

4.3.3 【退道路红线】

1. 沿城市道路两侧的建筑物，其后退规划道路红线的最小控制距离不应小于表 4.3.3 所列要求。

各类建筑退道路红线距离

表4.3.3

道路宽度 L (m)		L > 35	35 ≥ L > 25	25 ≥ L ≥ 10
建筑高度 (m)	H ≤ 24	15	10	10
	24 < H ≤ 60	20	15	15
	60 < H ≤ 100	25	20	15
	H > 100	25	20	20

道路交叉口、港湾式公交车站等道路展宽段处应加大 4 米退让距离。旧城区改建，在满足消防和交通前提下，退让主、次干路红线距离可适当减小（20%以下），但不应小于下一级的退线要求。

2. 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商业设施（单层建筑面积 5000 平方米及以上，总营业建筑面积 8000 平方米及以上的）、超高层建筑等有大量人流、车流集散的建筑物，其临城市道路的主要出入口面后退道路红线的距离，不应小于 30 米；红线外有绿线控制的，且后退绿线距离应不小于 20 米。

3. 主次干路交叉口四周的建筑物后退道路切角线的距离，应按主要道路要求并应增加 5 米执行，且建筑开口方向不宜朝向交叉口方向。

4. 高、多、低层组合建筑退让道路红线的距离，必须按立体（最高类别）建筑退让标准执行。

5. 地下建筑物和地下附属设施，退让规划道路红线最小距离为 6m。

6. 商业商务中心区、历史文化街区的建筑退线距离可依据相关控制性详细规划或城市设计成果执行。

4.3.4 【退蓝线、绿线】 各类建筑退城市蓝线、绿线不应小于 5 米（建筑临线开口不小于 10 米），退让距离按建筑最不利点计算。

4.3.5 【退高架路】 沿城市快速路新建建筑后退道路红线距离不宜小于 20m。沿城市高架快速路两侧新建、改扩建居住建筑，其沿城市高架快速路主线边缘线后退距离不应小于 30m，其沿高架道路匝道边缘线后退距离不应小于 15m 或最外侧慢车道缘石外沿后退距离不应小于 10m。

城市快速路和高架桥、立交应根据环境影响评价做好声屏障等环境保护设施的设计。

4.3.6【附属道路最小距离】居住街坊内部附属道路至建筑物、构筑物的最小距离，应符合表 4.3.6 规定：

附属道路红线至建、构筑物最小距离 表4.3.6

与建、构筑物关系		街坊内附属道路 (m)
建筑物面向道路	无出入口	2.0
	有出入口	2.5
建筑物ft墙面向道路		1.5
围墙面向道路		1.5

注：附属道路分两种情况：道路断面设有 sidewalk 时，指 sidewalk 的外边线；道路断面未设 sidewalk 时，指路面边线。

4.3.7【建筑后退电力线的距离】：

应满足电力设施保护有关规定，并同时满足下列要求：

1. 在电力线保护区（高压走廊）范围内不应新建建筑。
2. 建筑距各级电压架空线路的最小水平距离不宜小于以下规定：

1~10KV 5 米； 35~110KV 10 米

150~220KV 15 米； 330~500KV 20 米。

4.4 建筑高度和景观控制

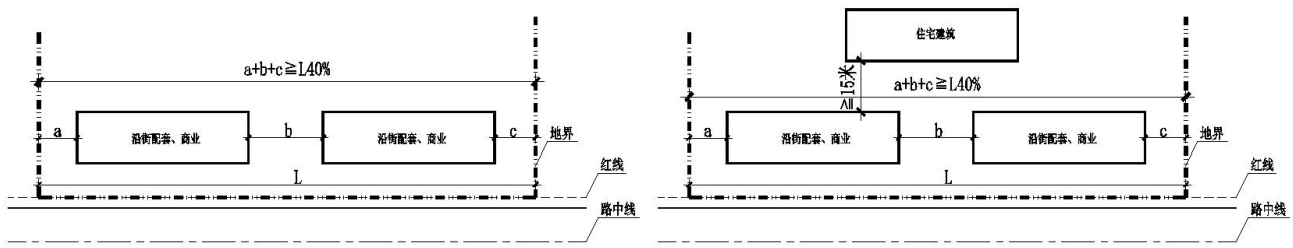
4.4.1【基本原则】建筑物高度除应符合日照、建筑间距、消防、抗震、人防等方面的要求外，应同时符合本节规定

4.4.2【净空限制】在有净空高度限制的飞机场、气象台、广播电台、电视台以及其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围的建（构）筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

4.4.3【文物保护】在涉及文物保护的区域和文物保护单位周围的建设工程，其建筑形式、高度的控制应符合历史文化街区、文物和古建筑保护的有关规定。

4.4.4【界面长度控制】临城市道路的住宅建筑（商业建筑），建筑高度不超过 27m 的，界面长度不宜大于 80m，通透率不小于沿街地界总长度的40%特色商业街80%，不低于30%餐饮配套，（条件受限地块可酌情减低）；高层住宅界面长度不宜大于 50m。不同建筑高度组成的连续建筑按较高建筑进行长度控制。（见图示）

临城市公园广场、主要河湖水系和特殊功能区的建筑界面长度按照城市设计要求执行。



(图示一) 沿街退让率示意图

4.4.5 【住宅公建化设计】 紧邻城市快速路、主干路的住宅建筑外立面宜进行公建化设计：

- (一) 建筑外立面阳台外缘至道路红线或绿线的距离不应小于建筑后退距离；
- (二) 建筑外立面阳台宜封闭，不宜设置外凸出挑式阳台；
- (三) 建筑顶部应作适当处理，以丰富建筑立面，改善天际轮廓线。
- (四) 多层住宅屋顶形式原则上应为坡屋顶。

4.4.6 【干道景观要求】 主次干路两侧的建筑应符合城市景观要求，不应临路布置有碍市容观瞻的建（构）筑物。建筑物不准擅自外扩、改门、改窗、掏孔、挖洞，不应擅自改变建筑物造型和立面，不应擅自改变夜景照明效果。

4.4.7 【围墙围栏】 新建行政办公、科技研发、商业设施和各类公共场所，宜采用绿篱、花池等作为隔离形式。同一项目同一街坊内，住宅商品房与保障性住房、安置房之间不应设置围墙、围栏等隔离设施。

围墙、围栏、门卫、大门外缘退道路红线不少于3米，或公共绿化带距离不应少于 0.5m，高度超过 4m 的门卫房按多层建筑执行退线要求。大门退道路红线距离，可由规划行政主管部门根据具体情况进行审定。

确有特殊要求的项目，如油库、煤气罐站、水源厂、部队营房等，可建封闭式围墙，墙高不应超过 2.2m。围墙饰面及外观应进行合理设计，有利城市观瞻。

4.4.8 【建筑平面】 住宅建筑平面设计应尽量规整平齐，避免深凹槽；地下层入户门厅应与首层入户门厅采用同等设计及装修标准；地下车库地坪面层应采用混凝土固化剂、金刚砂等新型建筑材料，不应采用低品质水泥砂浆面层。

4.4.9 【建筑立面】 立面设计应注重天际线形象和第五立面处理，屋顶设备及附属设施应规整有序；建筑外立面材料应使用耐脏、耐老化、易清洗的高品质板材，鼓励使用石材、铝板、一体化板材等板材幕墙体系，鼓励使用经绿色认证的绿色建材，不应使用低品质涂料和面砖等材料；沿街建筑立面要全面装修、粉刷，必要的应加装夜景照明设施。其立面装修标准、

装饰材料、色彩、格调应与周围环境相协调，并报规划行政主管部门批准后实施。

空调室外机及其他附属设施不应裸露无序设置，并结合建筑立面一体化考虑隐蔽设计，大型集中空调室外机宜设置于服务阳台并应设置分隔设施；

紧邻高速公路、快速路、地上轨道交通线和城市主干道的住宅应具有满足声环境要求的技术措施，当卧室、起居室（厅）布置在噪声源一侧时，外窗应采取三玻两腔等隔音降噪措施；

4.4.10【建筑高度】沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度，除经批准的详细规划另有规定外，应符合下列规定：

1. 长边面向道路的建筑控制高度（H）不宜超过道路规划红线宽度（W）的一半加建筑后退距离（S）之和的1.5倍，即： $H > 1.5(0.5W + S)$ 。
2. 沿路高层组合建筑的高度，宜按下式控制： $A > L(0.5W + S)$ 。式中：A-沿路高层组合建筑以1:1.5（即56.3度）的高度角在地面上投影的总面积，L-建筑基地沿道路规划红线的长度，W-道路规划红线宽度，S-沿路建筑的后退距离。

4.4.11【城市雕塑与小品】设置城市雕塑应按照城市规划实施，雕塑选址不应影响城市交通和交通视线，方便公众观赏。雕塑和小品设计应考虑设置环境的人文景观、自然景观和尺度、色彩、质感等因素。

4.4.12【户外广告要求】设置广告、招牌、指示牌应当遵循安全、美观的原则，并应符合建筑交通、消防、通风、采光安全等的要求，空间造型应与环境相宜。

1. 道路红线内悬挑的灯箱、广告、招牌与人行道的净空不应小于3米。
2. 与人行道垂直方向立柱布置的，其净空高度不应小于2.5米，总高度不大于3.7米；不应侵入车道；立柱不应影响行人交通。
3. 沿道路布置的落地灯箱、广告、指示牌，宜沿道路侧面平行布置，并压缩沿道路横断面方向的宽度。
4. 在道路交叉口和绿化隔离带内不应设置影响交通视线的灯箱、广告、招牌、指示牌。主、次干道两侧严禁设置影响行车安全的闪烁照明。
5. 城市纪念性建筑、教育设施、政府行政用地、文物保护单位的保护范围内，不应设置商业性广告。住宅建筑上不应设置广告牌。

4.4.13 【其它要求】

沿城市快速路及主、次干路两侧建设高层公共建筑，建筑高度应保证建筑型体比例协调，保持良好的城市天际线。

4.5 绿 地

4.5.1 【绿地率】绿地率是指建设用地范围内各类绿地面积的总和占用地总面积的比例。各类新建建设项目绿地率应符合下列规定：

（一）住宅用地绿地率执行《城市居住区规划设计标准》GB50180相关控制要求，具体控制指标见本规定表 4.5.2。

（二）单位庭院绿地率不应低于 30%，其中教育科研、医疗卫生、休疗养院所、机关团体、公共文化设施等单位不应低于 35%，有其它要求的除外；

（三）商业商务、交通枢纽等建设项目，绿地率不应低于 25%，特殊地块的商业用地，由于其业态特性难以满足绿地率要求的，可酌情降低；前款（二）（三）项所列建设工程属于旧区改建项目的，经论证其绿地率指标可酌情降低。

4.5.2 【居住区公共绿地】为居住区配套建设、可供居民游憩或开展体育活动的公园绿地。新建各级生活圈居住区应配套规划建设公共绿地，并应集中设置具有一定规模，且能开展休闲、体育活动的居住区公园；公共绿地控制指标应符合表 4.5.2 的规定。

公共绿地控制指标 表4.5.2

类别	人均公共 绿地面积 (m ² /人)	居住区公园		备注
		最小规模 (h m ²)	最小宽度 (m)	
十五分钟生活 圈居住区	2.0	5.0	80	不含十分钟生活圈及以下级居住区的公共绿地指标
十分钟生活 圈居住区	1.0	1.0	50	不含五分钟生活圈及以下级居住区的公共绿地指标
五分钟生活 圈居住区	1.0	0.4	30	不含居住街坊绿地指标

（一）居住区公园中应设置 10%~15%的体育活动场地。

（二）当旧区改建确实无法满足表 4.5.2 的规定时，可采取多点分布以及立体绿化等方式改善居住环境，但人均公共绿地面积不应低于相应控制指标的 70%。

（三）绿地标高宜低于周边地面标高 10~20cm，形成下凹式绿地。

(四) 建筑区划内的绿地，属于业主共有。不应受理、审批侵占绿地的围墙和院落。

4.5.3 **【街头绿地】**为改善城市生态环境，提升城市品位，红线 20m 及以上道路交口宜设置公共绿地，用地面积不应小于 400 m²，长宽比例不应大于 2，不应设置地面停车设施。临近城市道路交口的住宅区配套公共绿地，应按上述要求临城市道路交口开敞布置，并保证对公众开放。

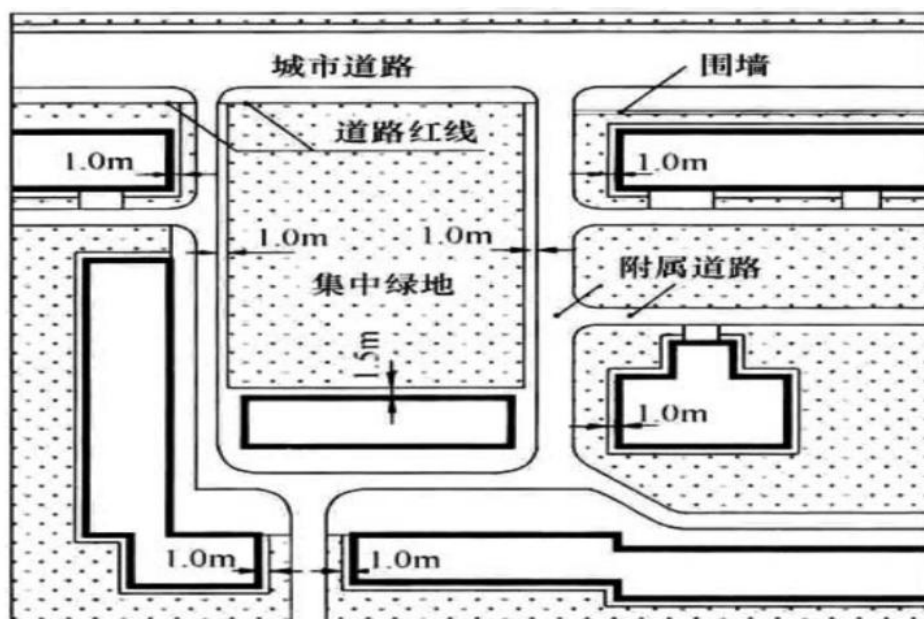
4.5.4 **【屋顶绿地折算】**屋面标高与室外地面标高高差不超过24m、绿化覆土厚度达到 0.40m、以固定结构设置、方便出入的建筑屋顶绿地，可将建筑屋面地栽绿地面积（每块不应小于 100 m²）按 0.2的有效系数折算成绿地面积，参与绿地率计算。

4.5.5 **【地下设施顶板绿地】**建设工程对其地下、半地下设施实行覆土绿化，覆土厚度应达到 1.5m，方可按全面积计入绿地面积；同时符合集中绿地相关日照、宽度要求时，方可按全面积计入集中绿地。

4.5.6 **【可计入绿地的情况】**作为绿化景观组成部分的小品、亭台、小型健身设施、硬化广场等硬质景观，可一并计入绿地面积，但不宜超过绿地总面积的 30%。各类运动场地内覆土厚度达到 1.5m 的植草草坪，可按全面积计入绿地面积。

4.5.7 **【生态停车绿地折算】**鼓励生态停车，草坪砖停车位按0.3/m²折算绿地面积。

4.5.8 **【居住街坊绿地计算】**居住街坊内的绿地应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地；绿地的计算方法应符合下列规定：



(一) 满足覆土厚度等要求的屋顶绿地可计入绿地，计算办法见本规定 4.5.4【屋顶绿地折算】。

(二) 绿地边界与城市道路临接时，应算至道路红线；与居住街坊附属道路临接时，应算至路面边缘；与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚 1.0m 处；与围墙、院墙临接时，应算至墙脚。

(三) 集中绿地与城市道路临接时，应算至道路红线；与居住街坊附属道路临接时，应算至距路面边缘 1.0m 处；与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚 1.5m 处。

4.5.9【居住街坊集中绿地】居住街坊内集中绿地的规划建设，应符合下列规定：

(一) 新区建设不应低于 0.50 m²/人，旧区改建不应低于 0.35 m²/人；

(二) 宽度不应小于 8m；

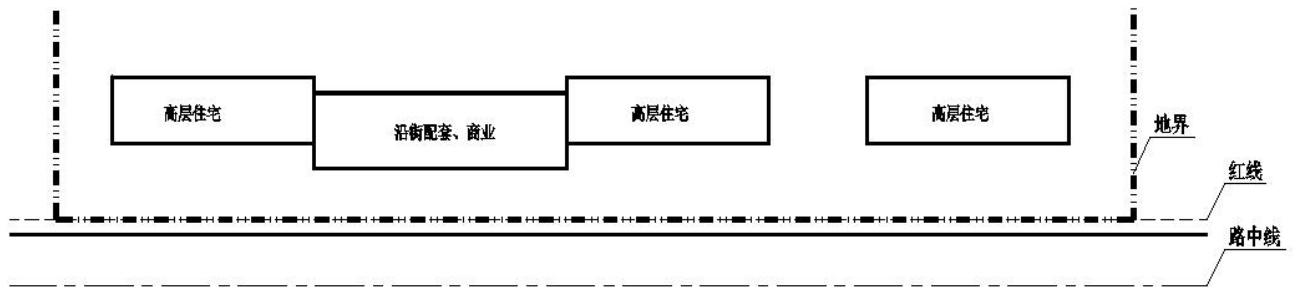
(三) 在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地。

4.6 商业设施控制

4.6.1【临路商业设施控制】为了优化城市街道景观，改善人居环境，对临路商业设施提出如下控制要求：

(一) 临城市道路的住宅底层不应规划建设商业设施，住宅的配套商业应集中独立设置或设置商业内街。居住地块内的配套商业设施，应集中设在建设项目基地周边较低级别的一条城市道路上，邻城市道路的长度不应超过 80m，且沿街通透率不宜小于40%。临两条城市道路集中独立设置的配套商业，配套商业主要界面及出入口应设在较低级别的城市道路上。

(二) 居住地块规划时，由于用地条件受限，导致配套商业不足，在满足消防的前提下，允许在沿街高层住宅山墙间布置低层商业，同时应满足第三条及本条文4.4.4的要求，通透率可酌情减低。（见图示一）



(图示一)

(三) 住宅底层禁止设置产生噪声、震动和污染环境卫生的餐饮、娱乐项目。工商部门应严格审查控制相关用房的经营范围。

4.6.2【平面设计】商业商务用房除旅馆、酒店用房外，建筑平面不应采用单元式或者住宅套型式设计，不应设置厨房，卫生间宜集中设置。带独立卫生间的单间商业用房、办公用房不应超过本层建筑面积的 1/2。

4.7 工业物流仓储建筑

4.7.1【建筑密度】工业用地和物流仓储用地中，建筑密度=(建筑物用地面积+构筑物用地面积+露天设备用地面积+露天堆场及露天操作场用地面积)/项目总用地面积×100%。

4.7.2【工业项目指标】新建工业项目建筑容积率不低于1.0，建筑密度不低于40%（不含道路），其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于1.2，工业用地绿地率不应超过 15%。

4.7.3【物流仓储项目指标】物流仓储用地容积率应大于 1.0，宜小于 3.0；建筑密度不应低于 40%，绿地率不应小于 20%。

4.7.4【建筑高度】工业、物流仓储类项目中，生产性用房(厂房、仓库)建筑高度宜小于 50m，非生产性用房（办公、生活服务设施等）建筑高度宜小于 80m。

4.7.5【配套设施】工业用地所需行政办公和生活服务设施（非生产）用地面积不应超过项目总用地面积的7%，

非生产建筑面积不超过总建筑面积的15%。物流仓储用地所需行政办公和生活服务设施用地面积不应超过项目总用地面积的 10%。工业、物流仓储用地范围内严禁建造成套住宅、宾馆、专家楼和培训中心等非生产性配套设施。

4.7.6【用地面积计算】厂区用地面积按照土地使用权面积计算，建筑物、构筑物用地面

积应按下列规定计算：

1. 新建项目应按建筑物、构筑物外墙建筑轴线计算。
2. 现状保留建筑应按建筑物、构筑物外墙面计算。
3. 圆形构筑物及挡土墙应按实际投影面积计算。
4. 设防火堤的贮罐区应按防火堤轴线计算，未设防火堤的贮罐区应按成组设备的最外边缘计算。
5. 球罐周围有铺砌场地时，应按铺砌面积计算。
6. 栈桥应按其投影长宽乘积计算。

4.7.7 【停车配建】工业、物流仓储类项目机动车停车配建执行附表 2 规定。鼓励在不影响生产工艺的前提下利用地下空间配建停车位。鼓励企业通勤车辆和厂区内部分货运车辆采用新能源汽车，工业、物流仓储类项目具有充电设施的机动车停车位应不少于总停车位的10%，同步建成并达到同步使用要求，充电车位宜集中设置。工业、物流仓储类项目停车配建计算单位中的建筑面积，以地上实际建筑面积进行核算。

4.7.8 【非机动停车配建】工业、物流仓储类项目非机动车停车按不少于其行政办公和生活服务设施 3 车位 / 百平米建筑面积的标准进行配建，同时应按不少于总停车数的 15%配建非机动车充电设施。

4.8 验线与规划核实

4.8.1 【定义】建设工程验线是指为确保建设工程符合规划定位要求，在建设工程施工至±0位置时、地下建筑覆土前、地下管线工程覆土前、市政道路工程结构层或桥梁桩基施工前，规划行政主管部门以《建设工程规划许可证》及其附件、附图和相关政策、规范为依据，对建设工程是否按要求进行施工的事先检查和确认的行政行为。

规划核实是指规划行政主管部门以《建设工程规划许可证》及其附件、附图和相关政策、规范为依据，对已竣工待竣工验收的建设工程进行规划复核和确认的行政行为。

4.8.2 【验线原则】建筑工程的实测建筑间距、建筑物长宽尺寸、建筑退让用地界限、道路红线等有关间距与规划许可要求的误差在 0.2m 以内且满足控制性详细规划或土地出让合同要求的，属允许误差；超过允许误差的，由相关规划行政主管部门研究处理。

4.8.3 【建筑面积误差】（一）建筑面积误差是指建设工程竣工时实测总建筑面积超出规划

许可的总建筑面积部分（实测竣工后建筑物外观尺寸与规划许可一致）。实测建筑面积在误差允许范围内的，视为建筑面积符合规划要求。总建筑面积的合理误差范围按以下规定计算：

1. 总建筑面积5000平方米以内（含5000平方米）部分，合理误差为3%；
2. 总建筑面积在5000-10000平方米（含10000平方米）之间部分，合理误差为2.5%；
3. 总建筑面积在10000平方米以上部分，其合理误差为2%；总建筑面积合理误差按累进计算，且合理误差总面积小于500平方米。

（二）建设工程竣工时的实测总建筑面积在误差允许范围内，且未严重影响城市规划的，实测建筑面积低于或超出许可建筑面积的部分，土地出让价款不再多退少补。建设工程竣工时的实测总建筑面积在误差允许范围之外的，先按违法建设依法处理。超出的建筑面积（包括允许范围内面积）按竣工时的楼面市场评估地价补交土地出让价款。

（三）建设工程竣工规划核实不合格的，由规划行政主管部门责令限期改正，逾期不改正或限期整改仍达不到要求的，不应通过核实。

4.8.4 【超出容积率】对实测建筑面积超出控制性详细规划或土地出让合同中容积率要求的，无论实测建筑面积误差是否超过上表指标范围，均需经相关行政执法部门依法处理到位，按照要求补交超出面积部分的基础设施配套费、土地出让价款、人防异地建设费等相关费用后，方可办理规划核实。

4.8.5 【物业、社区用房】实测物业用房、社区用房建筑面积小于《建设工程规划许可证》审批，但满足本规定要求的，在征得相关主管部门同意后，可办理规划核实；实测面积小于本规定要求的，建设单位必须在本项目内补足配齐，方可办理规划核实。

4.8.6 【建筑高度】建设工程实测建筑高度与规划许可的建筑高度允许一定范围的误差。建筑高度的合理误差按以下规定累进计算：

（一）20m以内（含20m）的建筑部分，允许误差为1%；

（二）20m以上的建筑部分，允许误差为0.5%。

建筑高度误差在合理误差范围内，可办理规划核实，有限高控制要求的，须同时满足限高要求；建筑高度误差超过合理误差的，不予办理规划核实，建设单位应自行整改。

4.8.7 【建筑密度】经营性房地产项目实测建筑密度增加值小于等于1%、其他项目实测建筑密度增加值小于等于3%，建筑平面尺寸等实体建设按照规划许可要求实施的，可办理规划核实；除上述情形外，不予办理规划核实，建设单位应自行整改。

4.8.8 【间距退线】实测建筑间距、建筑物长宽尺寸、建筑退让用地界限、道路红线等有关间距与规划许可要求数值相比，误差值小于等于 0.2m 的，且有关距离最小数值满足控制性详细规划要求的，可办理规划核实；误差值大于 0.2m，不予办理规划核实，建设单位应自行整改。因建设工程平面位置与规划许可的位置不一致，造成该建筑不能满足消防设计规范或者使周边建筑不能达到日照标准的，无论是否在合理误差范围内，均应认定为影响国土空间规划实施、必须依法进行查处的情形。

4.8.9 【空调设施要求】新建住宅必须按照国家颁布的《住宅设计规范》GB50096，统一设置专门用于安装空调设备的座板、空调冷凝水（包括融霜水）排水管道或者接纳空调冷凝水的阳台排水系统。空调设备座板的数量和尺寸应与房间数量和面积相匹配。除使用集中式空调系统以外的商业办公房屋，应当统一设置空调设备座板和空调冷凝水排水管道。尽量采用隐蔽设计，美化外立面。

建设单位在申请规划核实时，应同时提供空调设备座板和空调冷凝水排水管道实测结果。

4.8.10 【超过合理误差值】建设单位或者个人未按照《建设工程规划许可证》规定进行建设，建筑面积、建筑高度、建筑密度、总平面布置误差超过合理误差值且确实无法整改的，应认定为影响国土空间规划实施的行为，均需按照《中华人民共和国城乡规划法》、《淮北市城乡规划管理条例》等相关规定处理到位后，方可按规定办理规划核实。

4.9 人防设施要求

4.9.1 【人防设施】人防设施是指结合地上建筑修建的防空地下室或单独修建的人防工程，以及为满足防空袭和城市安全需要安装的防空警报器等。

4.9.2 【人防工程配建标准】城市规划区内新建民用建筑必须依法同步修建防空地下室，根据地面总建筑面积的6%比例修建，其他县城和建制镇5%。建设单位须按照规划修建医疗救护、专业队等专用人民防空工程。

4.9.3 【防空警报设施】防空警报设施应与城市防空要求相适应，依据《淮北市防空警报器布点规划》，统筹安排全市开发边界范围内人民防空警报建设。

4.9.4 【单建地下空间兼顾人防要求】地下空间开发利用应按照人防专项规划兼顾人防要求。

4.10 地下空间

4.10.1 【原则和要求】地下空间利用应符合地区功能定位和空间布局要求，与地上建筑及城市空间相结合，满足人防、消防及其它防灾规范要求。地下空间竖向规划应遵循“分层分区、综合利用、公共优先”的原则。

4.10.2 【地下空间开发深度】地下空间资源开发利用深度分为以下几个层次：

- (1) 浅层（0~-10米）
- (2) 次浅层（-10~-30米）
- (3) 深层（-30米以下）

4.10.3 【互连互通】地下空间利用应与地面建筑、人防工程、地下停车场、管网、地下文物及其它地下构筑物统筹规划、合理安排。鼓励同一街区内公共建筑的地下空间按规划进行互通设计。

4.10.4 【地下通道】地下通道的设计应与地上、地下建筑密切配合，出入口应安排人流集散用地，其面积不应小于50平方米。

5 交通工程

5.1 城市道路

5.1.1 【城市道路规划】道路网络布局和道路空间分配应体现以人为本、绿色交通优先，以及窄马路、密路网、完整街道的理念。交通规划应与其他相关专业规划相衔接，按照全面规划、综合开发、配套建设的原则，综合组织施工，避免重复开挖。

新建、改扩建城市道路工程，应符合下列规定：

- (一) 应符合城市规划确定的道路红线、竖向标高和横断面分配。
- (二) 城市道路应按照国家相关规范设置无障碍设施，并确保通畅。
- (三) 建设用地内部道路与城市道路相接时，应注意衔接平顺；出入口与城市道路连接坡度大于 3%时，宜设缓冲段与用地外道路连接。
- (四) 交叉口进口道纵坡不宜大于2.5%，困难情况下不应大于3%。

(五) 新建、改扩建城市道路、立交桥涉及城市轨道交通，应为城市轨道交通线路预留通道，并为车站主体及附属建筑预留实施空间。

(六) 道路交通安全和管理设施设计应确保交通“有序、安全、畅通、低公害”。各项设施应统筹规划、总体设计，并结合城市路网的建设情况等逐步补充完善。同时应与道路同步规划、同步设计。

5.1.2【城市道路等级分类】城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四类，城市道路红线宽度（快速路包括辅路）不超过 70m，规划干线路网密度应达到 1.4-1.9km/km²。各类道路主要设计指标应符合表 5.1.2 的规定。

各类道路主要设计指标 表5.1.2

项 目	快速路	主干路	次干路	支路
机动车设计车速 (km/h)	60~100	40~60	30~50	20~30
道路中机动车道条数 (条)	4~8	4~8	2~4	2
道路宽度 (m)	25~40 (不含辅路)	40~50	20~35	14~20 I 级支路)

5.1.3【道路功能】快速路应中央分隔，全部控制出入，控制出入口间距及形式，应实现交通连续通行，单向设置不应少于两条车道，并应设有配套的交通安全与管理设施。快速路两侧不应设置吸引大量车流、人流的公共建筑物的出入口。

主干路应连接城市各主要分区，应以交通功能为主。主干路两侧不宜设置吸引大量车流、人流的公共建筑物的出入口。

次干路应与主干路结合组成干路网，应以集散交通功能为主，兼有服务功能。

支路宜与次干路和居住区、工业区、交通设施等内部道路相连接，解决局部地区交通，应以服务功能为主。

5.1.4【街坊路】街坊路作为城市支路的补充，计入路网密度统计，是利用项目内部土地设置的以服务功能为主的道路。街坊路应提供外部公共通行条件，应控制出入口位置及宽度，道路线型可结合项目方案进行调整，街坊路可参与用地指标平衡，必要时为市政管网提供敷设条件。

街坊路红线宽度原则上不宜低于 6m、不大于15m，对于淮北市街坊（不含工业用地、

物流仓储用地)道路间距大于 300m 或者街区规模大于 6 ha 的,应增加街坊路。

5.1.5【路网密度】推广街区制,优化交通路网布局。规划居住区路网密度应达到 8km/km²,规划的城市道路与交通设施用地面积应占城市规划建设用地面积的 15%~25%,人均道路与交通设施面积不应小于12m²。不同城市功能地区的集散道路与支线道路密度(包括承担城市交通功能的街坊路),应结合用地功能和开发强度综合确定,满足开放便捷、各具特色的街区建设要求。街区尺度宜符合表 5.1.5 的规定。

不同功能区的街区尺度推荐值 表5.1.5

城市功能区	街区尺度 (m)		路网密度 (km/km ²)
	长	宽	
居住区	≤300	≤300	≥8
商业区与就业集中的中心区	100~200	100~200	10~20

注:工业区与物流园区尺度根据产业特征确定,对于服务型园区,街区尺度应小于 300m,路网密度应大于 8km/km²。

5.1.6【道路横断面】城市道路横断面一般包括:机动车道、非机动车道、人行道(盲道)、分隔带和绿化带。在同一规划道路起止点间,除地形因素限制外,横断面型式应保持一致,城市道路横断面型式适用条件如下:

(一)城市支路一般适用单幅路的横断面型式。需分期实施的城市道路也可暂采用单幅路的型式。

(二)城市次干路一般适用单幅路或三幅路的横断面型式,布设主要非机动车通道的次干路宜采用三幅路形式,其他次干路可采用单幅路。

(三)城市主干路一般适用三幅路或四幅路的横断面型式。

(四)城市快速路适用双幅路或四幅路的断面型式。

(五)道路横断面布置应体现公交优先原则,有条件的道路宜设置公交专用车道。新建和改建主、次干路应设置港湾式公共交通停靠站。

5.1.7【机动车道宽度】各级道路的机动车车道宽度应根据车型及计算行车速度确定,应符合表 5.1.7 规定。

一条机动车道最小宽度 表5.1.7

车型及车道类型	设计速度 (km/h)	
	>60	≤60
大型车或混行车道 (m)	3.75	3.5
小客车专用车道 (m)	3.5	3.25

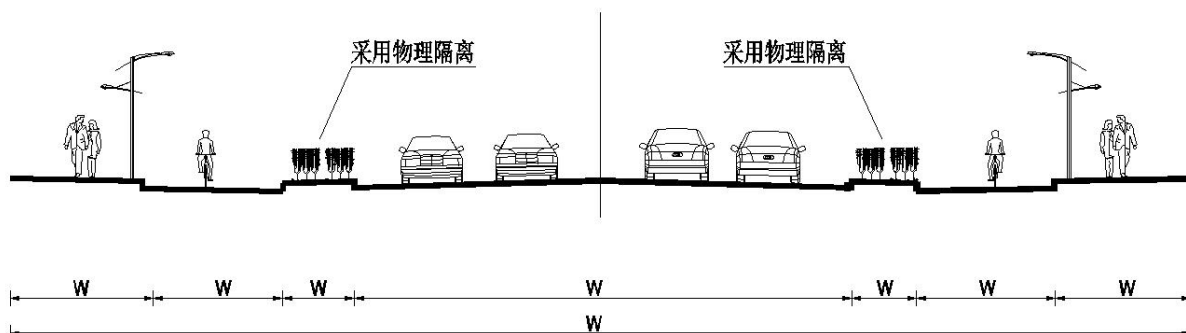
5.1.8 【人行道宽度】 各级规划道路人行道宽度不宜小于 3m，商业和文化中心区、车站附近路段人行道规划宽度不应小于 4m。

5.1.9 【非机动车道】 非机动车道的布局与宽度应符合下列规定：

(一) 与机动车道合并设置的非机动车道，车道数单向不应小于2条，宽度不应小于2.5m。

(二) 非机动车专用道路面宽度应包括车道宽度及两侧路缘带宽度，单向不宜小于3.5m，双向不宜小于4.5m。

(三) 次于路以上等级的城市道路应设置独立的非机动车道，与机动车道采用物理隔离。如下图所示。



5.1.10 【道路建筑净高】 道路建筑净高应符合表 5.1.10 规定：

道路最小净高 表5.1.11

道路种类	行驶车辆类型	最小净高 (m)
机动车道	各种机动车	4.5
	小客车	3.5
非机动车道	自行车、三轮车	2.5
人行道	行人	2.5

5.1.11 【道路坡度】 城市道路非机动车车道的坡度不宜超过2.5%，道路最小纵坡宜不小于 3‰，纵坡小于 3‰时，应设置锯齿形边沟或采取其他排水措施。

5.2 道路交叉口

5.2.1 **【道路交叉口要求】**当交角 $\leq 30^\circ$ 时，切角线增加 5 米。交叉口处要求主干道与主干道相交时预留不小于 800 平方米小型广场，主干道与次干道相交时预留不小于 400 平方米小型广场。

城市道路交叉口视距三角形切角线不低于下表控制（单位：米）表5.2.1

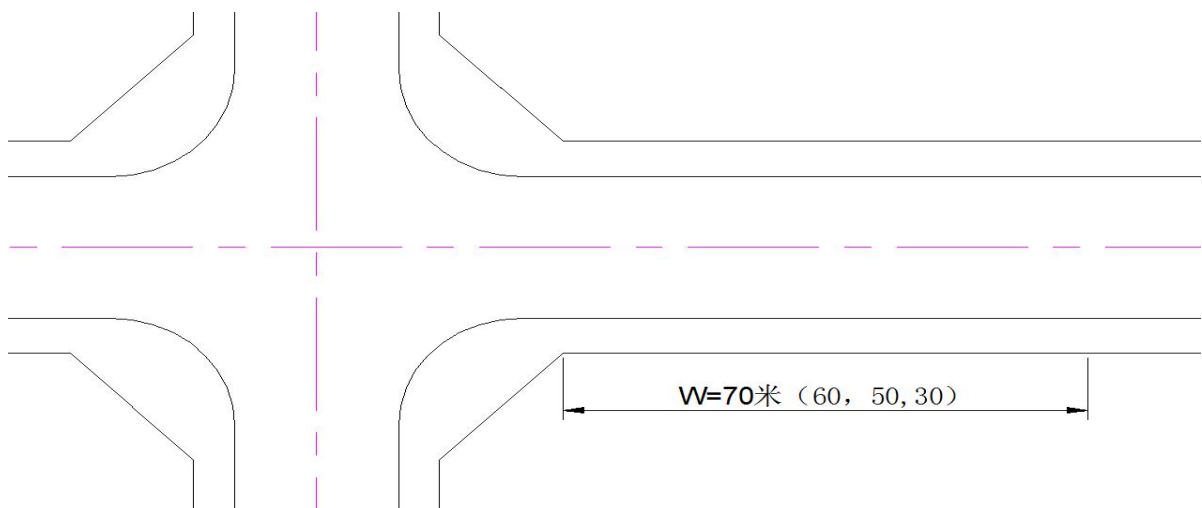
	快速路	主干路	次干路	支路
快速路	立交	立交（25）	25	25
主干路	立交（25）	立交（20）	20	20
次干路	25	20	15	15
支路	25	20	15	10

5.2.2 **【路口平交处理】**新建平面交叉口不应出现超过4叉的多路交叉口、错位交叉口、畸形交叉口以及交角小于 70° （特殊困难时为 45° ）的斜交交叉口。已有的错位交叉口、畸形交叉口应加强交通组织与管理，并应加以改造。

5.2.3 **【单位机动车出入口】**单位机动车出入口除符合城市居住区规划设计规范及城市规划要求外，还应符合下列规定：

（一）应在建筑基地周边较低级别的道路上安排，特殊情况需要在不同级别道路上开设二个以上机动车出入口时，应按照道路等级由低到高顺序安排。需要直接在主干路上开口的，宜接入辅道。

（二）出入口距城市道路交叉口，自道路交叉口切角线与道路红线交叉点起，距主干路交口不小于 70m 或设在地块离交叉口最远端；距次干路交口不小于 60m 或设在地块离交叉口的最远端；在支路上，距离支路与次干路交口不小于 50m，距离支路同支路相交的平面交叉口不应小于 30m。如下图所示



(三) 快速路两侧不应设置吸引大量车流、人流的公共建筑物的出入口，严格控制在城市快速路、主干道上开设机动车出入口。

(四) 城市干路以上单位机动车出入口一般进出交通组织应采取右进右出方式。除工业、仓储、交通设施、公用设施外，建设项目车行出入口宽度原则上不宜大于 7m。

(五) 支路不宜直接与快速路、主干路形成交叉连通。

(六) 在城市立体交叉口和跨河桥梁的坡道两端，以及隧道进出口外的 30m 的范围内，不宜设置平面交叉口和非港湾式公共交通停靠站。

(七) 沿城市道路同侧的建设工程项目，其车行出入口之间的水平距离原则上不小于 40m。车行出入口与公交停车港的水平距离不应小于 15m。

5.3 停车场

5.3.1 【配建停车场】新建、改建和扩建的各类建设项目必须配建相应的停车场，并应在该建设项目所属用地范围内配建。各类建筑机动车停车配建标准应按附录 A 附表 2 执行，各类建筑非机动车停车配建标准应按附录 A 附表 3 执行。

5.3.2 【停车场出入口】机动车停车场出入口的设置应符合以下要求：

(一) 相邻机动车库基地出入口之间的最小距离不应小于 15m，且不应小于两出入口道路转弯半径之和。

(二) 出入口应距离交叉口、桥隧坡道起止线 50m 以上。

(三) 车辆出入口宽度，双向行驶时不应小于 7m，单向行驶时不应小于 4m。

(四) 机动车库出入口和车道数量应符合表 5.3.2 的规定，当车道数量大于等于 5 且停车当量大于 3000 辆时，机动车出入口数量应经过交通模拟计算确定。

机动车库出入口和车道数量 表5.3.2

出入口和 车道数量	特大型	大型		中型		小型	
	> 1000	501 ~ 1000	301 ~ 500	101 ~ 300	51 ~ 100	25 ~ 50	< 25
机动车出入口数量	≥3	≥2		≥2	≥1	≥1	
非居住建筑出入口 车道数量	≥5	≥4	≥3	≥2		≥2	≥1
居住建筑出入口 车道数量	≥3	≥2	≥2	≥2		≥2	≥1

注：对于停车当量小于 25 辆的小型车库，出入口可设一个单车道，并应采取进出车辆的避让措施。

（五）停车场出入口应设置缓冲区间，起坡道和闸机不应占用规划道路和建筑退让范围。严格控制直接正对城市主干道及以上等级的道路设置停车场出入口。

（六）地下停车不宜采用机械停车方式。

5.3.3 【机动车车位标准】有关车型的外廓尺寸和机动车转换应按照表5.3.3.1和表5.3.3.2的要求执行。

机动车设计车型的外廓尺寸 表5.3.3.1

尺寸		外廓尺寸 (m)		
		总长	总宽	总高
微型车		3.80	1.60	1.80
小型车		4.80	1.80	2.00
轻型车		7.00	2.25	2.75
中型车	客车	9.00	2.50	3.20
	货车	9.00	2.50	4.00
大型车	客车	12.00	2.50	3.50
	货车	11.50	2.50	4.00

机动车换算当量系数 表5.3.3.2

车型	微型车	小型车	轻型车	中型车	大型车
换算系	0.7	1.0	1.5	2.0	2.5

5.3.4 【非机动车库】非机动车库不宜设在地下二层及以下，当地下停车层地坪与室外地坪高差大于7m时，应设机械提升装置。非机动车库停车当量数量不大于500辆时，可设置一个直通室外的带坡道的车辆出入口；超过500辆时应设两个或以上出入口，且每增加500

辆宜增设一个出入口。

5.4 城市公共交通

5.4.1 【城市公交设施】城市公共交通设施包括公交首末站、枢纽站、公交专用道、港湾式停靠站、综合车场和轨道交通等相关设施。城市公共汽电车场站用地总面积按照每标台150~200 m²控制。各类公交场站规划面积标准宜符合表 5.4.1 的规定。

应将城市公共交通场站设施作为新建居住区、大型商业网点、机场、风景区以及大型公共活动场所等工程建设项目的必备基础设施，同步规划、同步建设、同步竣工、同步交付使用。

公交场站规划面积标准 表5.4.1

场站类型	规划面积标准 (m ² /标准车)
首末站（枢纽站）	100-120
综合车场及调度中心	200
修理厂	250
停车场、保养场	120~150

5.4.2 【公交港湾】城市新建、改建、扩建的次干路以上等级的道路应设置公交港湾停靠站。

5.4.3 【公交站点】公共（电）汽车交通应结合轨道交通站点、对外交通枢纽等交通集散点设站，城区停靠站间距一般为400~800m，郊区视具体情况定。道路交叉口附近的站位，宜安排在交叉口出口道一侧。

5.4.4 【出租车停靠站】应符合下列规定：

- （一）交通繁忙、行人流量大、禁止随意停车的地段，应设置出租车港湾式停靠站。
- （二）停靠站应结合人行系统设置，方便上落，同时应减少对道路交通的干扰。
- （三）停靠站应根据道路交通条件宜采用直接式或港湾式。
- （四）大型商业、住宅区或办公建筑可利用后退空间设置出租车、公交车停靠站。

5.4.5 【公交首末站】公交首末站原则上应设置在城市道路以外的独立用地上，单个首末站的用地面积不宜低于2000 m²。在用地紧张地区，首末站可适当简化功能、缩减面积，但不应低于1000 m²。

5.5 道路绿化

5.5.1 **【道路绿地率】**道路绿地率及绿化覆盖率指标，按照城市交通规划和城市道路绿化相关的国家规范、标准执行。

5.5.2 **【公路绿化带控制】**公路规划红线（公路两侧边沟、截水沟、坡脚护坡道外缘）外侧隔离绿化带宽度：高速公路各50米，国道各20米，省道各15米，县道各10米，乡道各5米。

5.5.3 **【铁路绿化防护带】**中心城区建设用地区域内，高速铁路、一般干线铁路和城际铁路两侧的建设工程与最近一侧铁路边轨间应控制 50m 宽防护带，居住建筑应适当加大退让距离，并设置噪音防护设施；支线铁路、专用线两侧的建设工程与最近一侧铁路边轨间的防护带宽度不应小于 20m。铁路两侧的围墙与最近一侧铁路边轨间的防护带宽度不应小于 10m，围墙高度不应大于 2.5m。各类建设工程距离相关场站及附属线路边轨的间距不应小于 30m，并按主线复核最大间距控制。因特殊情况，建设项目确实无法满足上述要求的，应编制环境影响评价，征求相关部门意见，另行研究确定。

高层建筑、高大构筑物（水塔、烟囱等）、危险品仓库和厂房与最近一侧的铁路边轨间的防护带宽度，以及道口附近进行建设活动应符合铁路管理的有关规定。特殊路段防护带宽度由规划行政主管部门会同铁路部门确定。

5.5.4 **【行道树】**新建道路两侧应各设置 2 排或多排行道树。

5.6 加油加气站及充换电站

5.6.1 **【基本原则】**加油加气站的空间布局与规划设计，除符合《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）国家其他现行有关标准和加油加气站相关规划要求外，应同时符合本节规定。

5.6.2 **【加油加气站选址布局】**选址布局原则如下：

（一）汽车加油加气加氢站的站址选择应符合有关规划、环境保护和防火安全的要求，并应选在交通便利、用户使用方便的地点。

（二）在城市中心区不应建一级汽车加油加气加氢站、CNG加气母站。

（三）城市建成区内的汽车加油加气加氢站宜靠近城市道路，但不宜选在城市干道的交叉路口附近。

5.6.3 【充换电站选址布局】公共充换电站的服务半径宜为2.5~4km，城市土地使用高强度地区宜取低值。公共充电站用地面积宜控制在2500~5000m²，公共换电站用地面积宜控制在2000~5000m²。规划建设公共充换电站，其选址布局、消防安全等要求应符合《电动汽车充电站通用要求（GB/T29781）》等国家现行标准。

5.6.4 【公交场站充电设施】依据淮北市公交相关规划，在现有的停保场基础上挖潜改造，设专用直流充电桩；结合停保场、公交场站建设计划，建设专用直流充电桩，桩车比为1:3，并考虑相关配套设施建设场地。

5.6.5 【综合充电站】大力支持综合充电站的选址规划建设，可结合长途客运站和有条件的公交首末站，建设大型综合性充电站，满足城际和市内公交、出租车、私家车充电要求。

5.7 其他交通设施

5.7.1 【城市桥梁】新建、改建桥梁修建宽度不应小于规划道路红线宽度，桥梁的横断面划分宜与规划道路横断面一致。新建、改建桥梁应满足防洪要求，应考虑管线的同步设计、同步建设。不能同步建设的，应预留管线通过的位置。可燃、易燃、易爆工程管线不应利用交通桥梁跨越河道。

5.7.2 【人行过街设施】在城市快速路上、人流量大的商业区、交通枢纽区、大型公建区设置的行人过街天桥或者地道，原则上宜设置自动扶梯或无障碍电梯，并符合城市规划景观要求。

因公共交通需要，建筑之间架设穿越城市道路的空中人行廊道或地道，宜兼顾行人过街需求，并应符合下列规定：

（一）天桥廊道净宽不宜小于 3m，地道通道净宽不宜小于 3.75m。天桥桥下最小净高为 4.5m，地道通道最小净高为 2.5m。

（二）廊道内及梯道下不应设置商业设施。

凡符合前款规定的廊道、通道，其建筑面积可不计入总建筑面积和容积率。

5.7.3 【地面管井】各类管井顶面标高应与道路设计标高一致，在人行道下设置的管线应与人行道面砖铺砌统一，并且与道路景观相协调。

5.7.4 【红线内设施】城市道路、广场、绿地内的户外广告的设置应符合淮北市户外广告

设置专项规划和户外广告管理的有关规定。沿人行道设置行道树、公共交通停靠站（亭）、垃圾回收箱和自助式公用电话亭等设施时，不应妨碍行人的正常通行及交通视线。不应在快速路和重要主干路的人行道上设置书报亭、宣传栏等非交通设施。路灯、交通标志牌等设施有条件宜采用共杆的方式设置。

6 市政工程

6.1 市政设施配建

6.1.1【市政设施用地控制】水厂、污水处理厂、给水泵站、排水泵站、变电站、天然气厂站、消防站、环卫、抢修基地、维护基地等市政公用设施，在城市规划区内或因功能需要独立设置的，其控制性指标应符合行业规范外，应同时符合《安徽省建设用地使用标准》（2020年版）

6.2 供水工程

6.2.1【水源】水源地确定时，应同时明确卫生防护要求和安全保障措施。

6.2.2【输水管（渠）】原水输送宜选用管道或暗渠（隧洞）。当采用明渠输送原水时，必须有可靠的防止水质污染和水量流失的安全措施。

输水干管一般不宜少于两条，当有安全贮水池或其他安全供水措施时，也可修建一条。输水干管和连通管的管径及连通管根数，应按输水干管任何一段发生故障时仍能通过事故用水量计算确定，城镇的事故用水量为设计水量的 70%。

6.2.3【水厂及泵站设施防护】水厂、给水泵站周围应设置宽度不小于 10m 的绿化带，其中给水泵站外绿化带宜与城市绿化用地结合。

6.2.4【水源井防护】以水源井井口为中心，根据水源地含水层介质类型，各级保护区半径如表6.2.4所示。

中小型潜水型水源保护区范围的经验值 表6.2.4

介质类型	一级保护区半径 R (m)	二级保护区半径 R (m)
细砂	30	300
中砂	50	500
粗砂	100	1000
砾石	200	2000
卵石	500	5000

注：二级保护区是以一级保护区边界为起点。

6.3 排水工程

6.3.1【排水体制及系统布局】城市排水体制应采用分流制，合流制区域应逐步改造为分流制。污水可采取集中处理和分散处理相结合的方式来处理，新建污水处理厂应含污水再生、污泥处置系统。

6.3.2【污水厂、污泥处理处置设施防护】污水处理厂、污泥处理处置设施应设置卫生防护用地，新建污水处理厂卫生防护距离，在没有进行建设项目环境影响评价前，根据污水处理厂的规模，可按下表控制。卫生防护距离内宜种植高大乔木，不应安排住宅、学校、医院等敏感性用途的建设用地。

污水处理厂规模 (万m ³ /d)	≤5	5~10	≥10
卫生防护距离 (m)	150	200	300

注：卫生防护距离为污水处理厂厂界至防护区外缘的最小距离。

6.3.3【排水泵站防护】污水泵站应与周边居住区、公共建筑保持必要的卫生防护距离。防护距离应根据卫生、环保、消防和安全等因素综合确定。

6.3.4【暴雨强度公式】

采用淮北市暴雨强度公式：
$$q = \frac{927.306(1+0.711\lg P)}{(t+2.340)^{0.505}}$$

6.3.5【雨水重现期标准】雨水管渠设计重现期应根据汇水地区性质及地形特点和气候特征等因素确定，一般地区选用 p= 2~5 年，重要地区选用 p=5~10 年；下穿式立交、隧道、下沉式广场选用 p=20~30 年。

6.4 电力通信

6.4.1【变电站布置】城市变电站的规划选址应与城市规划用地布局相协调，应满足靠近负荷中心、便于进出线、避开军事、通信、易燃易爆危险源等要求，在达到消防、安全、环保等要求的同时，新建变电站宜设置为全户内式或半户外式；城区中心商务区、商业区等用地紧张的区域，可建设附属式变电站。

6.4.2【供配电设施建设】新建 10 千伏开闭所、配电所等供配电设施，应符合下列规定：

（一）根据负荷分布，开闭所宜均匀布置。居民住宅小区每建筑面积 30 万平方米，应建立一座 10 千伏开闭所，占地面积 参照6.1.8来确定。

（二）居住区内应根据组团和区域的划分设置配电所，居民区每建筑面积 6 万平方米，应建立公用配电所一座，每个配变电所的供电半径不宜大于150m，超过250m时应进行电压质量校核；占地面积一般为 150~160 平米。独立的开闭所、配电室在满足供电半径的前提下应提高变电容量集中设置，减少小区内配电设施单体的数量。

（三）规划建设的电力工程设施宜建设在负荷中心区、便于进出线的地方，并与其它市基础设施应同时规划设计，同步实施建设。

（四）城市开闭所、配电所应地上设置。配电室可以结合公共建筑配建，受条件限制确需设置在地下的，需有两层地下室，设置在负一层独立房间，且必须满足防涝防潮要求。

（五）在负荷密集度较高的市中心区、住宅小区、高层楼群、旅游网点和对市容有特殊要求的街区及分散的大用电户，配电所宜采用户内型结构；新建小区配电室可以结合社区公共建筑合并建设，尽可能减少独立配电室对小区居住环境带来的影响；控制配电设施的建筑形式与风格色彩，使之与居住小区整体环境风貌协调统一，降低居民的不适感。

6.4.3【架空电力线及电缆敷设原则】电力架空线路及电力电缆敷设应符合以下要求：

（一）高压架空电力线路宜采用同塔多回架设和占地较少的窄基杆塔的紧凑型线路。

（二）架空电力线路宜沿道路、河渠、生态廊道架设。

（三）架空电力线路路径应当短捷、顺直，减少与道路、河流、铁路的交叉，避免跨越建筑物，宜避开空气严重污秽区或者存有爆炸危险品的建筑物、堆场和仓库。

（四）规划新建的35kV及以上电力线路，在下列情况下，宜采用地下电缆线路：

- 1 在市中心地区、高层建筑群区、市区主干路、人口密集区、繁华街道等；
- 2 重要风景名胜区的核心区和对架空导线有严重腐蚀性的地区；
- 3 走廊狭窄，架空线路难以通过的地区；
- 4 电网结构或运行安全的特殊需要线路。

(五) 架空电力线路的边导线外侧延伸距离不应小于表 6.4.3.1 规定, 架空线路走廊控制指标见表 6.4.3.2:

架空电力线路边导线外侧延伸距离表6.4.3.1

电压等级 (kv)	边导线外侧延伸距离 (m)
500	20
220	15
35~110	10

注：不同电压等级架空电力线路同塔架设时，以防护距离最大值确定走廊控制指标。

架空电力线路规划走廊宽度控制指标 表6.4.3.2

线路电压等级 (kv)	500	220	110	35
高压线走廊宽 (m)	60~75	30~40	15~25	15~20

注：单杆单回水平排列或单杆多回垂直排列。

6.4.4 【通信管道】 通信管道规划设计中应统筹考虑，按规划期需求同期规划，并应考虑适量的发展预留。

6.5 供热工程

6.5.1 【供热体制及原则】 城市供热采用以热电联产、热电厂为主的集中供热系统，单位自建供热设施应逐步改造，纳入城市集中供热系统。积极推进分布式能源建设，条件具备时，结合太阳能、地热能、地源热泵等可再生能源进行综合利用。

6.5.2 【热交换站设置】 热交换站供热规模及位置，应通过技术经济比较确定。当不具备技术经济比较条件时，宜按下列原则确定：

(一) 新建居住区热交换站最大服务范围不宜越过周边城市道路。

(二) 对需改造采暖系统的居住区，在不增加采暖系统改造工程量的前提下，宜减少热交换站的个数。

6.6 输气、输油工程

6.6.1【天然气厂站设置】门站站址应根据长输管道走向、负荷分布、城镇布局等因素确定，宜设置在规划城市或镇建设用地边缘。规划有 2 个及以上门站时，宜均衡布置。

储配站站址应根据负荷分布、管网布局、调峰需求等因素确定，宜设置在主干管网附近。

高中压调压站不宜设置在居住区和商业区内；居住区及商业区内的中低压调压设施，宜采用调压站。

6.6.2【燃气管道敷设】燃气管道敷设除满足相应标准、规范要求外，还应符合下列规定：

（一）高压、次高压、中压输配管网宜成环状布置。

（二）地下燃气管道不应从建筑物和大型构筑物（不包括架空的建筑物和大型构筑物）的下面穿越。

（三）燃气管道不应在堆积易燃易爆材料和有腐蚀性液体的场地下面穿越。

（四）高压、次高压燃气管道不应在高压供电走廊下、桥梁上敷设。

（五）高压燃气管道不应通过军事设施、易燃易爆仓库、历史文物保护区、飞机场、火车站、港口码头等地区。当受条件限制，确需在所列区域内通过时，应采取有效的安全防护措施。

6.6.3【输气管线】管道线路走向应根据工程建设目的和气源、市场分布，结合沿线城镇、交通、水利、矿产资源和环境敏感区的现状与规划，以及沿途地区的地形、地质、水文、气象、地震等自然条件，经综合分析和多方案技术经济比较后确定。

6.6.4【输油管线】管道不应通过饮用水水源一级保护区、飞机场、火车站、河港码头、军事禁区、国家重点文物保护范围、自然保护区的核心区。埋地输油管道同地面建（构）筑物的最小间距要求应符合以下规定：

（一）原油管道与居民区的安全距离不应少于15米，成品油管道与居民区的安全距离不应少于30米；。

（二）原油、成品油管道临近飞机场、河港码头、大中型水库、水工建（构）筑物敷设时，间距不宜小于 20m。

（三）输油管道与铁路并行敷设时，管道应敷设在铁路用地范围边线 3m 以外，且原油、成品油管道距铁路线不应小于 25m、液化石油气管道距铁路线不应小于 50m。如受制于地形

或其他条件限制不满足本条要求时，应征得铁路管理部门的同意。

（四）输油管道与公路并行敷设时，管道应敷设在公路用地范围边线以外，距用地边线不应小于 3m。如受制于地形或其他条件限制不满足本条要求时，应征得公路管理部门的同意。

6.7 海绵城市

6.7.1【控制目标】构建低影响开发雨水系统，规划控制目标包括径流总量控制、径流峰值控制、径流污染控制、雨水资源化利用等；淮北市选择径流总量控制作为首要的规划控制目标，淮北市年径流总量控制率总体指标为 70%，对应设计降雨量为23.5毫米。

6.7.2【基本要求】优先利用自然排水系统，建设生态排水设施，新建、改建、扩建项目的规划设计应包含海绵城市设计内容。海绵城市相关设施应与项目主体工程同时规划、同时设计、同时施工、同时使用。

6.7.3【相关要求】海绵城市建设应遵守下列原则：

（一）应保护并合理利用场地内原有的湿地、坑塘、沟渠等，在建筑、广场、道路周边宜布置可消纳径流雨水的下沉绿地。

（二）应限制地下空间的过度开发，为雨水回补地下水提供渗透路径；有雨水入渗系统的区域，应适当加强建筑、地下室顶板等的防渗措施。

（三）路面雨水宜首先汇入道路绿化带及周边绿地内的低影响开发设施，并通过设施内的溢流排放系统与其他低影响开发设施或城市雨水管渠系统、超标雨水径流排放系统相衔接。

（四）低影响开发设施内植物宜根据设施水分条件、径流雨水水质等进行选择，宜选择耐盐、耐淹、耐污等能力较强的乡土植物。

（五）下沉式绿地内一般应设置溢流口（如雨水口），保证暴雨时径流的溢流排放，溢流口顶部应高于绿地 50~150 mm，溢流口顶部标高应低于周边铺砌地面或道路 50~100 mm。

6.8 综合管廊

6.8.1【管廊布局】综合管廊工程规划应结合城市地下管线现状，在城市道路、给水、雨水、污水、再生水、天然气、热力、电力、通信等专项规划以及地下管线综合规划的基础上，确定综合管廊的布局。

(一) 综合管廊工程规划与建设应与地下商业开发、地下人防设施、环境景观等相关城市基础设施衔接协调。

(二) 当遇下列情况之一时，工程管线宜采用综合管廊敷设：

1. 交通运输繁忙或地下管线较多的城市主干道以及配合城市地下综合体等建设工程地段；
2. 城市核心区、中央商务区、地下空间高强度成片集中开发区、重要广场、主要道路的交叉口、道路与铁路或河流的交叉处；
3. 道路宽度难以满足直埋敷设多种管线的路段；
4. 重要的公共空间；
5. 不宜开挖路面的路段。

6.8.2【断面布置】综合管廊断面形式应根据纳入管线的种类及规模、建设方式、预留空间等确定，标准断面内部净高不宜小于 2.4 米，断面净宽应根据容纳的管线种类、数量、运输、安装、运行、维护等要求综合确定。

(一) 天然气管道应在独立舱室内敷设；天然气调压装置不应设置在综合管廊内。

(二) 热力管道采用蒸汽介质时应在独立舱室内敷设，热力管道不应与电力电缆同舱敷设。

(三) 110KV 及以上电力电缆不应与通信电缆同侧布置。

(四) 给水管道与热力管道同侧布置时，给水管道宜布置在热力管道下方。

(五) 含天然气管道舱室的综合管廊不应与其他建（构）筑物合建。

6.8.3【敷设原则】综合管廊的敷设原则如下：

(一) 干线综合管廊宜设置在机动车道、道路绿化带下，支线综合管廊宜设置在道路绿化带、人行道或非机动车道下，缆线管廊宜设置在人行道下。

(二) 综合管廊的覆土深度应根据地下设施竖向规划、行车荷载、绿化种植等因素综合确定；综合管廊穿越河道时最小覆土深度应满足河道整治和综合管廊安全运行的要求。

(三) 综合管廊平面中心线宜与道路、铁路、公路中心线平行。

(四) 综合管廊穿越城市快速路、主干路、铁路、公路时，宜垂直穿越；受条件限制时可斜向穿越，最小交叉角不宜小于 60° 。

6.8.4【其他设施】综合管廊应设置的设施：

(一) 应设置监控中心，监控中心宜与临近公共建筑合建，建筑面积应满足使用要求。

(二) 宜设置地理信息系统及统一管理平台。

(三) 应设置安全防范系统，系统要求应符合国家相关标准规定。

(四) 干线、支线综合管廊含电力电缆的舱室应设置火灾自动报警系统，并符合国家相关

标准规定。

(五) 下料、检修、通风口应符合城市道路景观及城市设计要求。

6.9 管线综合

6.9.1【规划原则】 市政工程管线的规划应符合城市总体规划和专项规划及有关规范、规定，采用统一的城市坐标和高程系统。市政工程管线应按照道路工程管线综合规划实施。

6.9.2【地下管线管理】 依附道路建设的地下管线，应与新建、改建、扩建道路同步敷设；有条件的，可根据城市区域功能需求，结合城市综合管廊专项规划配套建设综合管廊。

6.9.3【管线敷设原则】 市政工程管线敷设原则：

(一) 严寒或寒冷地区给水、排水、再生水、直埋电力及湿燃气等工程管线应根据土壤冰冻深度确定管线覆土深度；非直埋电力、通信、热力及干燃气等工程管线以及严寒或寒冷地区以外地区的工程管线应根据土壤性质和地面承受荷载的大小确定管线的覆土深度。

工程管线的最小覆土深度应符合表6.9.3.3的规定。当受条件限制不能满足要求时，可采取安全措施减少其最小覆土深度。

(二) 工程管线应根据道路的规划横断面布置在人行道或非机动车道下面。位置受限制时，可布置在机动车道或绿化带下面。

(三) 工程管线在道路下面的规划位置宜相对固定，分支线少、埋深大、检修周期短和损坏时对建筑物基础安全有影响的工程管线应远离建筑物。工程管线从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：电力、通信、给水(配水)、燃气(配气)、热力、燃气(输气)、给水(输水)、再生水、污水、雨水。

(四) 工程管线在庭院内由建筑线向外方向平行布置的顺序，应根据工程管线的性质和埋设深度确定，其布置次序宜为：电力、通信、污水、雨水、给水、燃气、热力、再生水。

(五) 沿城市道路规划的工程管线应与道路中心线平行，其主干线应靠近分支管线多的一侧。工程管线不宜从道路一侧转到另一侧。

道路红线宽度超过40m的城市干道宜两侧布置配水、配气、通信、电力和排水管线。

(六) 各种工程管线不应在垂直方向上重叠敷设。

(七) 沿铁路、公路敷设的工程管线应与铁路、公路线路平行。工程管线与铁路、公路交叉时宜采用垂直交叉方式布置；受条件限制时，其交叉角宜大于60°。

(八) 工程管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距应符合本规范表6.9.3.1的规定。当受道路宽度、断面以及现状工程管线位置等因素限制难以满足要求时,应根据实际情况采取安全措施后减少其最小水平净距。大于1.6MPa的燃气管线与其他管线的水平净距应按现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB 50028执行。

(九) 工程管线交叉时的最小垂直净距,应符合本规范表6.9.3.2的规定。当受现状工程管线等因素限制难以满足要求时,应根据实际情况采取安全措施后减少其最小垂直净距。

(十) 沿城市道路架空敷设的工程管线,其线位应根据规划道路的横断面确定,并不应影响道路交通、居民安全以及工程管线的正常运行。

(十一) 架空敷设的工程管线应与相关规划结合,节约用地并减小对城市景观的影响。

(十二) 架空线线杆宜设置在人行道上距路缘石不大于1.0m的位置,有分隔带的道路,架空线线杆可布置在分隔带内,并应满足道路建筑限界要求。

(十三) 架空电力线与架空通信线宜分别架设在道路两侧。

(十四) 架空电力线及通信线同杆架设应符合下列规定:

- 1 高压电力线可采用多回线同杆架设;
- 2 中、低压配电线可同杆架设;
- 3 高压与中、低压配电线同杆架设时,应进行绝缘配合的论证;
- 4 中、低压电力线与通信线同杆架设应采取绝缘、屏蔽等安全措施。

(十五) 架空管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距应符合表6.9.3.4的规定。

(十六) 架空管线之间及其与建(构)筑物之间的最小垂直净距应符合表6.9.3.5的规定。

工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距（m）

表 6.9.3.1

序号	管线名称		1		2		3		4		5				6		7		8		9		10		11		12			13	14	15
			建筑（构）物	给水管线		污水雨水管线	再生水管线	燃气管				直埋热力管线	电力管线		通信管线		管沟	乔木	灌木	地上杆柱			道路侧石边缘	有轨电车钢轨	铁路钢轨（或坡脚）							
				d≤200mm	d>200mm			低压	中压		次高压		直埋	缆沟	直埋	管道				通信照明及<10kV	高压铁塔基础边											
									B	A	B										A	≤35kV				>35kV						
1	建筑（构）物		1.0	3.0	2.5	1.0	0.7	1.0	1.5	5.0	13.5	3.0	0.6	1.0	1.5	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	给水管	d≤200mm	1.0	-	1.0	0.5	0.5		1.0	1.5	1.5	1.5	0.5	1.0		1.5	1.5	1.0	0.5	3.0	1.5	2.0	5.0									
3		d>200mm	3.0	1.5	-		0.5	1.0	1.2	1.5	2.0	1.5	0.5	1.0		1.5	1.5	1.0	0.5	1.5	1.5	2.0	5.0									
4	再生水管线		1.0	0.5	0.5	-	0.5		1.0	1.5	1.0	0.5	1.0		1.5	1.0	0.5	3.0	1.5	2.0	5.0											
5	燃气管线	低压	P<0.01MPa	0.7	0.5	1.2	0.5	DN≤300mm 0.4 DN>300mm 0.5				1.0	0.5	1.0	0.5	1.0	1.5	0.75	1.0	1.0	2.0	1.5	2.0	5.0								
		中压	B	0.01MPa≤p≤0.2MPa																					1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0	
			A	0.2MPa<p≤0.4MPa	1.5																											
		次高压	B	0.4MPa<p≤0.8MPa	5.0	1.0						1.5	1.0	1.5	1.5	1.5	1.5	4.0							1.2							
6	直埋热力管线		3.0	1.5	1.5	1.0	1.0	1.0	1.5	2.0	-	2.0	1.0	1.5	1.5	1.0	3.0 (>330KV5.0)	1.5	2.0	5.0												
7	电力管线	直埋	0.6	0.5	0.5	0.5	0.5		1.0	1.5	2.0	0.25	0.1	<35kV 0.5 ≥35kV 2.0		1.0	0.7	1.0	2.0	2.0	1.5	2.0	10.0 (非电气化 3.0)									
		保护管	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.1	0.1	1.0																					
8	通信管线	直埋	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5		1.0	1.5	1.0	<35kV 0.5 ≥35kV 2.0		0.5	1.0	1.5	1.0	0.5	0.5	2.5	1.5	2.0	2.0									
		管道、通道	1.5				1.0	1.0				1.0	1.0	1.0	1.0																	
9	管沟		0.5	1.5	1.5	1.5	1.0	1.5	2.0	4.0	1.5	1.0	1.0	-	1.5	1.0	1.0	3.0	1.5	2.0	5.0											
10	乔木		-	1.5	1.5	1.0	0.75		1.2		1.5	0.7	1.5	1.5	-	-	-	0.5	-	-												
11	灌木		-	1.0	1.0		0.75	1.2	1.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	-	-	-	0.5	-	-												
12	地上杆柱	通信照明及<10kV	-	0.5	0.5	0.5	1.0				1.0	1.0	0.5	1.0	-	-	-	0.5	-	-												
		高压铁塔基础边	≤35kV	-	3.0	1.5	3.0	1.0		3.0 (>330KV5.0)	2.0	2.0	0.5	3.0	-	-	-															
			>35kV	2.0				5.0	2.5																							
13	道路侧石边缘		-	1.5	1.5	1.5	1.5	2.5		1.5	1.5	1.5	1.5	0.5	0.5	-	-	-	-	-												
14	有轨电车钢轨		-	2.0	2.0	2.0	2.0		2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	-	-	-	-	-	-	-												
15	铁路钢轨（或坡脚）		-	5.0	5.0	5.0	5.0				5.0	10.0 (非电气化 3.0)	2.0	3.0	-	-	-	-	-	-												

注：1. 管线距建筑物距离，除次高压燃气管道为其至外墙面外，均为其至建筑物基础，当次高压燃气管道采取有效的安全防护措施或增加管壁厚度时，管道距建筑物外墙不应小于3.0m；
2. 直埋蒸汽管道与乔木最小水平间距为2.0m。

市政工程管线交叉时的最小垂直净距 (m) 表6.9.3.2

序号	管线名称		给水管线	污水、雨水管线	热力管线	燃气管线	通信管线		电力管线		再生水管线
							直埋	保护管及通道	直埋	保护管	
1	给水管线		0.15								
2	污水、雨水管线		0.40	0.15							
3	热力管线		0.15	0.15	0.15						
4	燃气管线		0.15	0.15	0.15	0.15					
5	通信管线	直埋	0.50	0.50	0.25	0.50	0.25	0.25			
		保护管、通道	0.15	0.15	0.25	0.15	0.25	0.25			
6	电力管线	直埋	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.25	
		保护管	0.25	0.25	0.25	0.15	0.25	0.25	0.25	0.25	
7	再生水管线		0.50	0.40	0.15	0.15	0.15	0.15	0.50*	0.25	0.15
8	管沟		0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50*	0.25	0.15
9	涵洞(基底)		0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50*	0.25	0.15
10	电车(轨底)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
11	铁路(轨底)		1.00	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.00	1.00	1.00

注：1.*用隔板分隔时不应小于0.25m；

2·燃气管线采用聚乙烯管材时，燃气管道与热力管道的最小垂直净距应按现行行业标准《聚乙烯燃气管道工程技术规程》CJJ 63 执行；

3·铁路为时速大于等于200km/h 客运专线时，铁路（轨底）与其他管线最小垂直净距为1.50m。

工程管线的最小覆土深度 (m) 表6.9.3.3

管线名称		给水管线	排水管线	再生水管线	电力管线		通信管线		直埋热力管线	燃气管线	管沟
					直埋	保护管	直埋及塑料、混凝土保护管	钢保护管			
最小覆土深度	非机动车道 (含人行道)	0.60	0.60	0.60	0.70	0.50	0.60	0.50	0.70	0.60	-
	机动车道	0.70	0.70	0.70	1.00	0.50	0.90	0.60	1.00	0.90	0.50

注：聚乙烯给水管线机动车道下的覆土深度不宜小于 1.0m。

架空管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距 (m) 表 6.9.3.4

名称		建（构）筑物 (凸出部分)	通信线	电力线	燃气管道	其他管道
电力	3KV 以下边导线	1.0	1.0	2.5	1.5	1.5
	3KV ~ 10KV 边导线	1.5	2.0	2.5	2.0	2.0
	35KV ~ 66KV 边导线	3.0	4.0	5.0	4.0	4.0
	110KV 边导线	4.0	4.0	5.0	4.0	4.0
	220 KV 边导线	5.0	5.0	7.0	5.0	5.0
	330 KV 边导线	6.0	6.0	9.0	6.0	6.0
	500 KV 边导线	8.5	8.0	13.0	7.5	6.5
	750 KV 边导线	11.0	10.0	16.0	9.5	9.5
通信线		2.0	-	-	-	-

架空管线之间及其与建（构）筑物之间的最小垂直净距 (m) 表6.9.3.5

名称	建筑物 (顶端)	地面	公路	电车道 (路面)	铁路 (轨顶)		通信线	燃气管道 P ≤ 1.6MPa	其他管道	
					标准轨	电气轨				
电力管线	3KV 以下	3.0	6.0	6.0	9.0	7.5	11.5	1.0	1.5	1.5
	3KV ~ 10KV	3.0	6.5	7.0	9.0	7.5	11.5	2.0	3.0	2.0
	35 KV	4.0	7.0	7.0	10.0	7.5	11.5	3.0	4.0	3.0
	66KV	5.0	7.0	7.0	10.0	7.5	11.5	3.0	4.0	3.0
	110 KV	5.0	7.0	7.0	10.0	7.5	11.5	3.0	4.0	3.0
	220 KV	6.0	7.5	8.0	11.0	8.5	12.5	4.0	5.0	4.0
	330 KV	7.0	8.5	9.0	12.0	9.5	13.5	5.0	6.0	5.0
	500 KV	9.0	14.0	14.0	16.0	14.0	16.0	8.5	7.5	6.5
	750 KV	11.5	19.5	19.5	21.5	19.5	21.5	12.0	9.5	8.5

通信线	1.5	(4.5) 5.5	(3.0) 5.5	9.0	7.5	11.5	0.6	1.5	1.0
燃气管道 P≤1.6MPa	0.6	5.5	5.5	9.0	6.0	10.5	1.5	0.3	0.3
其他管道	0.6	4.5	4.5	9.0	6.0	10.5	1.0	0.3	0.25

注：括号内为特指与道路平行，但不跨越道路时的高度。

6.9.4【安全防护】市政工程管线需穿越城市道路、公路、铁路、地铁、人防设施、绿化、河道、建筑物以及涉及消防、文物、净空控制和其它管线的，管线建设单位应征得相关单位的同意，采取相应的保护或者安全措施，并经规划行政主管部门批准后方可实施。

6.9.5【检查井等附属设施】市政工程管线检查井的尺寸不应妨碍相邻管线通过和影响附近建（构）筑物的使用功能和安全。

6.9.6【管线敷设与道路空间关系】各类市政工程管线一般应当在道路用地范围内敷设，特殊情况经土地使用权人同意，并经规划行政主管部门核准后，可将部分管线安排在道路用地以外。城市快速路机动车道下不宜敷设工程管线。新设各种箱式变、电信交接箱等设施，宜设置在道路红线以外或结合道路绿化带设置。

6.9.7【管线敷设与地下构筑物空间关系】在道路红线内建设人行地下通道、人防工程等地下构筑物，不应压缩管线通过的断面。如不能保证管线通过断面时，地下构筑物应当降低标高或预留管线通道，以确保管线顺利通过。

6.9.8【管线建设要求】新建、改建、扩建道路、桥梁工程，市政工程管线应按照统一规划、同步设计和先地下后地上、先深埋后浅埋的原则配套建设。

新建的各种市政工程管线应当按照规划或实际需要预留支管，支管应当延伸至道路红线 1m 范围以外，支管井不应占用道路用地，

6.10 环卫工程

6.10.1【垃圾收运基本原则】城市垃圾收运应实现分类化、容器化、密闭化和机械化。城市人均生活垃圾产生量按 1.0 公斤/日计算。

6.10.2【垃圾收集点】住宅区应设置垃圾收集点，服务半径不大于 70m，设置可回收物、厨余垃圾、有害垃圾和其他垃圾等分类收集容器，满足分类收集要求。商业办公区、道路、车站、广场、公园、体育场馆等公共场所应按照分类收集要求设置分类收集容器。

6.10.3【再生资源回收点】1000~3000 人的居住街坊应设置一处再生资源回收点，用地面积宜为6~10 m²，选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求。

6.10.4【生活垃圾收集站】住宅区应单独设置生活垃圾收集站，用于住宅区生活垃圾的集中存放和环卫车辆的停靠接驳。0.5~1.2 万人的居住区生活垃圾收集站用地面积 120~200 m²，不足 0.5 万人的住宅区，可与相邻区域联合设置收集站。收集站的设备配置应根据其规模、垃圾车厢容积及日运输车次来确定，建筑面积不宜小于95m²，其中包含 80 m²站房和 15 m²管理间及休息间。生活垃圾收集站应设置再生资源回收区，设置明显标志，包括大件垃圾、园林垃圾、织物垃圾等贮存区域。生活垃圾收集站应密闭且设置给排水设施，并应有除臭措施，应临车行道设置，便于环卫车辆出入。外围宜设置绿化隔离带，与相邻建筑间距自收集站外墙起算。建设标准应按表 6.10.4 执行。

生活垃圾收集站建设标准表6.10.4

类型	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	处理规模 (吨/天)	与相邻建筑 间距 (m)
生活垃圾 收集站	≥95	120~200	10 以下	≥8

6.10.5【环卫垃圾收集站】商业商务用地、教育科研用地应按照以下标准设置垃圾收集站；体育馆、文化场馆等场所可根据实际情况设置垃圾收集站。用地标准应按表 6.10.5 执行。

环卫垃圾收集站用地标准表6.10.5

类型	附属式收集站建 筑面积 (m ²)	独立式收集站 用地面积 (m ²)	处理规模 (吨/天)	备注
环卫 垃圾 收集 站	100~145	300~400	20~30	地上建筑面积 60万m ² 以上的商业商务用地； 用地面积 60 公顷以上的教育科研用地。 应建设压缩式生活垃圾收集站。
	95~120	200~300	10~20	地上建筑面积 30~60 万m ² 的商业商务用地； 用地面积 30~60 公顷的教育科研用地。 可建设压缩式或非压缩式生活垃圾收集站。
	≤95	120~200	10 以下	地上建筑面积 15~30 万m ² 的商业商务用地； 用地面积 15~30 公顷的教育科研用地。 可建设压缩式或非压缩式生活垃圾收集站。

6.10.6【垃圾转运站】城市新区或垃圾产生较为集中的区域应按照 15~45 万人设置一处中型垃圾转运站，收集服务半径不宜大于5.0 km；在中型垃圾转运站选址困难或服务范围难以覆盖的区域应按照 5~15 万人设置一处小型垃圾转运站，收集服务半径不宜大于 3.0km；其各项标准应符合下表的规定。中小型垃圾转运站兼有再生资源转运、环卫停车功能，设置位置应交通

便利且易安排清运线路。用地标准应按表 6.10.6 执行。

中小型垃圾转运站用地标准 表6.10.6

垃圾转运站级别	服务人口(万人)	设计转运量(吨/天)	用地面积(m ²)	与相邻建筑间隔(m)
小型	5~15	(含)50~150	(含)1000~4000	≥10
中型	15~45	(含)150~450	(含)4000~10000	≥15

当中小型垃圾转运站与垃圾处理厂的运距大于 20 km时，应选择在城区边缘的合适位置设置大型垃圾转运站负责垃圾二次转运，设置标准应满足《环境卫生设施设置标准》GJJ 27 和《生活垃圾转运站技术规范》GJJ/T47。大型垃圾转运站宜建设为兼有再生资源分拣、环卫停车、环卫办公及其他创新型功能的综合体，鼓励进行地下空间开发。

6.10.7【公共厕所】城市公共厕所宜以独立式和附建式公共厕所为主，活动式公共厕所为辅。附建式公共厕所应临街设置，并应有直接通至室外的单独出入口和管理室。新规划建设独立式公共厕所每座建筑面积不宜小于 60 m²，同时附设不小于 15 m²的环卫工人作息房。独立式公共厕所与周围建筑物的距离不应小于 5m，且周围应当设置不小于 3m 的绿化隔离带。

城市公厕按照每平方公里 5~7 座进行规划建设。在商业街区、公共设施、大型公共绿地广场、交通设施等人流密集场所附近必须设置公共厕所，且应设置公共厕所标志及相应的指引标志，一般街道间隔不大于500m 应设一座公厕。公共厕所设置间距宜符合表6.10.7 的规定。

沿道路或沿河两侧规划绿化带宽度大于 20m 的，独立式公共厕所可设置在绿化保护带内，但不应妨碍市政管线的埋设，并应做好绿化及景观设计。

公共厕所设置间距指标 表6.10.7

类别	设置位置	设置间距	备注
城市	城市道路	商业性路段	<400m 设 1 座 步行 3 分钟内进入厕所
		生活性路段	400~600m 设 1 座 步行 4 分钟内进入厕所
		交通性路段	600~1200m 设 1 座 宜设置在人群停留聚集处
	城市休憩场所	城市公园	至少设置 1 座 数量应符合《公园设计规范》CJJ 48 的相关规定
		城市广场	至少设置 1 座 服务半径不超过 200m
		带状绿地	500m 设 1 座 主要包括沿道路、沿河的生态廊道及其他宽度大于 20m 的带状绿地
		其他休憩场所	600~800m 服务半径 设 1 座 主要包括旅游景区、康体设施等
镇(乡)	建成区	400~500m 可参照城市相关规定	
	有公共活动区的村庄	每个村庄设 1 座 —	

6.11 消防工程

6.11.1【消防车道设置原则】建筑物总长度超过 220m 或沿街部分长度超过 150m 时，应设置穿过建筑物的消防车通道。当确有困难时，应设置环形消防车道。在消防登高场地与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物和车库出入口。

住宅区内尽端式道路的长度不宜大于 120m，并应在尽端设不小于 12m×12m 的回车场地；当尽端路周围为高层建筑时，回车场不应小于 18m×18m，以满足大型消防车使用。

高层民用建筑，超过 3000 个座位的体育馆，超过 2000 个座位的会堂，占地面积大于 3000 m²的商店建筑、展览建筑等单、多层公共建筑应设置环行消防车道。确有困难时，可沿建筑的两个长边设置消防车道。对于高层住宅建筑和山坡地或河道边临空建造的高层民用建筑，可沿建筑的一个长边设置消防车道，但该长边所在建筑立面应为消防车登高操作面。有关消防车登高操作场地设计要求见《建筑设计防火规范》GB50016相关内容。

有封闭内院或天井的建筑物，当内院或天井的短边长度大于 24m 时，宜设置进入内院或天井的消防车道。

6.11.2【消防站布局原则】消防站分为普通消防站、特勤消防站和战勤保障消防站三类。

(一) 城市新建、改造城区内消防站的布局一般应以接到出动指令后 5 分钟内消防队可以到达辖区边缘为原则确定，辖区面积不宜

大于 7 km²，设在近郊区的普通消防站不应大于 15 km²，在重点地段消防站服务范围也可通过火灾风险评定来确定；

(二) 城市已建成区内消防站的布局如按照上述原则达不到独立布置消防站的要求，应根据城区实际情况建立微型消防站，以满足一般消防灭火救援的要求，辖区面积不宜大于 4km²。

6.11.3【消防站选址原则】消防站的选址应符合下列条件：

(一) 应设在辖区内适中位置和便于车辆迅速出动的临街地段，其用地应满足业务训练的需要。

(二) 消防站执勤车辆主出入口两侧设置交通信号灯、标志、标线等设施，距医院、学校、托幼、影剧院、商场、体育场馆、展览馆等公共建筑的主要疏散出口不应小于50m。

(三) 辖区内有生产、贮存危险化学品单位的, 消防站应设置在常年主导风向的上风或侧风处, 其边界距上述危险部位一般不宜小于200m。

(四) 消防站车库门应朝向城市道路, 至道路红线的距离不应小于 15m。

6.11.4【消防站控制指标】城市建成区内设置一级普通消防站确有困难的区域, 经论证可设二级普通消防站。各级消防站车位数、用地面积及建筑面积应当符合表 6.10.11 的规定。

各级消防站用地标准 表6.10.11

消防站类别	用地面积 (m ²)
一级普通消防站	5400~8000
二级普通消防站	3600~5400
特勤消防站	8000~11200
微型消防站	1500~2000

6.11.5【消火栓设置】城市道路消火栓应当在人行道上设置, 间距不应大于120m, 交叉路口一般应当设有消火栓。道路红线宽度超过 60m 的, 应当在道路两侧设置消火栓。消火栓距车行道距离不应大于 2m, 距房屋外墙不宜小于 5m。

附录 A

附表1 居住区公共服务设施配建标准表

类别	序号	项目名称	一般规模 (m ² /处)		服务规模 (万人)	配建规定	配建级别			备注		
			建筑面积	用地面积			15、10分钟居住区	5分钟社区	居住街坊			
教育设施	1	初中	12班	6600 11m ² /生	12000 (旧) 13200 (新)	1.7	旧区: 用地面积20 m ² /生; 新区: 用地面积22 m ² /生。	●	●		初中宜设 18 班、24 班、30 班或 36 班, 每班50 生。不鼓励设置42班及以上规模的初中。初中应按其服务范围均匀布置, 市区范围内初中的服务半径不宜大于 1000m。 初中的运动场宜与邻近住宅有一定的间隔。18 班及以上初中, 旧区宜配置 200 ~ 300m 环形跑道, 新区宜配置300m~ 400m 环形跑道 (其中含不小于 100m 的直跑道), 风雨操场或室内体育馆 1 座, 按照六个班应有一个篮球场或排球场的标准, 至少应设2~4 个篮球场、2~4 个排球场 (兼羽毛球球), 以及150~200 m 器械体操区。18 班学校可适当减少球场数。	
			18班	9900 11m ² /生	18000 (旧) 19800 (新)	2.6						
			24班	13200 11m ² /生	24000 (旧) 26400 (新)	3.4						
			30班	16500 11m ² /生	30000 (旧) 33000 (新)	4.3						
			36班	19800 11m ² /生	36000 (旧) 39600 (新)	5.1						
	2	九年一贯制学校	36 班 (24小12初)	16800 10m ² /生	17120 (旧) 30480 (新)	1.5~2.0	旧区: 小学用地面积14m ² /生, 初中用地面积20m ² /生 新区: 小学用地面积16m ² /生, 初中用地面积22m ² /生	○	○		九年一贯制学校宜设36 班、42 班, 1~6 年级每班 45 人, 7~9 年级每班 50 人。学校的服务半径宜控制在 500 ~ 1000m 范围内。 学校运动场地宜配置 300 ~ 400m 环形跑道 (其中含不小于 100m 的直跑道), 风雨操场或室内体育馆 1 座, 按照六个班应有一个篮球场或排球场的标准, 至少设3~5 个篮球场、3~4 个排球场 (兼羽毛球球), 以及不小于 350 m ² 器械体操和游戏区。	
			42 班 (24小18初)	19800 10m ² /生	33120 (旧) 37080 (新)	1.5~2.6						
	3	小学	18 班	9000 10m ² /生	11340 (旧) 12960 (新)	/	旧区用地面积 14m ² /生 新区用地面积 16m ² /生		●		小学宜设 24 班、30 班或 36 班, 每班 45 人。不鼓励设置 48 班及以上规模的小学。小学应按其服务范围均衡布置, 服务半径不宜大于 500m。在不足 1 万人的独立地区应设置 18 班小学。 18班以下小学宜设2组60米或1组100米直跑道或者环形田径场一个。18班以上小学、24班以下初中宜设2组100米直道田径场一个或者250米环形田径场一个。36个班以上初中宜设400米环形田径场一个。配备一定数量的乒乓球台。小学和初级中学须按每6个班设置1个篮球场或者排球场。篮球场、排球场原则上不在田径场内建设。中心城区学校至少须按有关标准设置篮球场两个及直跑道 (小学60米、初中100米) 田径场一个。新建中小学运动场地应保证有一半以上面积满足冬至日日照有效时间不少于两小时日照标准。	
			24 班	10800 10m ² /生	15120 (旧) 17280 (新)	1.0~1.25						
			30 班	13500 10m ² /生	18900 (旧) 21600 (新)	1.25~1.5						
			36 班	16200 10m ² /生	22680 (旧) 25920 (新)	1.5~2.0						
			42 班	18900 10m ² /生	26460 (旧) 30240 (新)	2.0~2.5						
	4	幼儿园	3班	1080	1440	≤ 0.3	用地面积16 m ² /生 建筑面积12 m ² /生		●		幼 (托) 儿园宜设 6 班、9 班、12 班, 城镇儿园不宜少于 6 班, 最大规模不宜超过12 班。对不足3000 人的住宅区, 应进行区域统筹, 合理规划幼儿园配建项目, 个别独立地段可设置3 班幼儿园。 幼儿园每班 30 人, 寄宿制幼儿园每班幼儿人数酌减。幼 (托) 儿园宜设全园共用活动场地, 人均面积不应小于 2 m ² 。同时应设置各班专用的室外游戏场地, 场地应日照充足并采取分隔措施, 场地面积不应小于 60 m ² 。室外活动场地应有 1/2 以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。	
			6班	2160	2880	0.3~0.6						
			9班	3240	4320	0.6~0.9						
			12班	4320	5760	0.9~1.2						
注: 1. 表中未给出上下限控制的单项人口规模为下限, 即达到该规模就须配建; 未给出上下限控制的单项数值设施面积为下限, 即不小于。2. 表中●为必须设置的项目, ○为可选择设置的项目。												
医疗卫生	5	医院	200~300 床	/	22000~33300	3~4	用地面积 110 m ² /床	○			全市医院总规模按3.3 床/千人标准计算。 对于市级或区级医院而言, 宜配建600 床或以上规模的大型综合医院。各类医院设置参考《综合医院建设标准》。	
			400~500 床	/	46000~57500	5~7						用地面积 115 m ² /床
			600~700 床	/	68400~79800	8~10						
6	社区卫生服务中心	1420~2860	1700~2000	5~10	/	●			新区宜设置社区卫生服务中心独立用地一处, 不少于1700 m ² ; 旧区改造可不单独占地, 应设置建筑面积不少于1420 m ² 的用房。			
7	社区卫生服务站	270	/	0.5~1.2	/		●		卫生服务站主要开展健康促进、卫生防病、妇幼保健、老年保健、慢性病防治和常见病诊疗等工作。			
		120	/	0.3~0.5	/			●	达到3 千人独立地段的社区应设置卫生服务站, 最小建筑面积不应小于120m ² , 宜与其他非独立占地的配套设施组合设置。			
文化设施	8	文化活动中心	3000~6000	3000~12000	5~10	/	●			设置文化康乐、图书阅览、球类棋牌、科技普法、教育培训等设施, 应专门设置老年人活动中心、青少年活动中心、儿童活动中心和小型图书馆。宜设置多功能厅, 若附设影院, 宜按照影院指标增加建筑面积。规模较大的工业区内应设一处。		
体育设施	9	居住区体育运动场地	大型多功能运动场地	3150~5620	5~10	多功能运动场地或同等规模的球类场地	●			宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局; 服务半径不宜大于1000m; 宜集中设置篮球、排球、7 人足球场。		
			中型多功能运动场地	1310~2460	1.5~2.5				宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局; 服务半径不宜大于500m; 宜集中设置篮球、排球、5 人足球场。			
	10	社区体育运动场地	小型多功能运动 (球类) 场地	770~1310		小型多功能运动场地或同等规模的球类场地		●		服务半径不宜大于 300m; 用地面积不宜小于 800m ² ; 宜配置标准篮球场 1 个、门球场 1 个、乒乓球场地 2 个; 门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施		

类别	序号	项目名称	一般规模 (m ² /处)		服务规模 (万人)	配建规定	配建级别			备注	
			建筑面积	用地面积			15、10分钟居住区	5分钟社区	居住街坊		
			室外综合健身场地 (含老年人户外活场地)	150 ~ 750	0.5 ~ 1.2	健身场所, 含广场舞场地, 不低于0.03m ² /人				服务半径不宜大于300m; 用地面积不宜小于150m ² ; 老年人户外活动场地应设置休憩设施, 附近宜设置公共厕所; 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。	
			儿童、老年人活动场地	170 ~ 450	0.1 ~ 0.3	不低于0.15 m ² /人			●	宜结合集中绿地设置, 并宜设置休憩设施; 用地面积不应小于170 m ² 。	
			室外健身器械	/	/	器械健身和其他简单运动设施				●	宜结合绿地设置; 宜在居住街坊范围内设置。
社区服务	11	社区服务中心	700 ~ 1500	600 ~ 1200	5 ~ 10	/	●			一般结合街道办事处辖区设置; 服务半径不宜大于1000m; 建筑面积不应低于700m ² 。	
	12	社区综合服务用房	/	/	新建住宅小区	新建住宅小区和旧城区连片改造居民区		●	●	新建居住项目应按照每户0.3平方米配套建设; 配建面积达到1000平方米的, 由开发商配套建设, 同时留出一定的室外活动场地; 配建面积达不到1000平方米的, 按开发项目建筑面积20元/平方米的标准缴纳社区服务活动场所配套建设代建资金。	
	13	楼宇党组织工作用房	≥60	/	新建商务办公楼、企业办公楼	地上总建筑面积3%				新建商务办公楼、企业办公楼按照不低于地上总建筑面积3%的标准配置党组织工作用房; 地上建筑面积2万m ² 以下的, 其建筑面积不应小于60m ² 。	
	14	物业管理	≥150	/	/	/			●	居住、商业、办公等建筑应当按照物业管理区域内总建筑面积配置物业管理用房。物业管理区域总建筑面积5万平方米以下的, 按照不少于建筑面积一百五十平方米配置; 物业管理区域总建筑面积25万平方米以下的, 按照物业管理总建筑面积3%配置; 总建筑面积超过25万平方米的, 超过部分按1%的标准配置。	
	15	邮件和快件送达设施	/	/	/	/				●	智能快件箱、智能信包箱等可接收邮件和快件的设施或场所。应结合物业管理设施或在居住街坊内设置。
	16	便利店	50 m ² /百户	/	0.1 ~ 0.3	/				●	满足居民日常生活基本需求, 包括两店工程 (早餐店、菜店)、维修 (家电、自行车、服装、鞋)、洗衣、美发、报刊、药店、日用百货等, 应设置在交通便利、人流相对集中的区域。
商业金融	17	菜市场	≥2000	≥2000	1.5 ~ 2.5	/		●	○	1.5-2.5万人的居住区必须设置菜市场一处, 其中新建菜市场在旧城区以连体式为主, 建设规模宜为中小型; 在新城区以独立式为主, 建设规模宜为大中型。菜市场最小用地规模2000平方米, 最小建筑面积2000平方米, 菜市场应通风良好、自然采光。新建菜市场应选择单体建筑或非单体建筑中相对独立的场地, 不应安排在地下、半地下室或地面三层及以上建筑内, 层高不应小于4.5m。	
	18	商场	1500 ~ 3000	/	/	/	●	●		宜集中布局在居住区相对居中的位置, 服务半径不宜大于500米。	
	19	邮政营业场所	/	/	5 ~ 10	/	●			宜与商业服务设施结合或临近设置; 服务半径不大于1000米。	
市政公用	20	开闭所	≥260	80 ~ 500	/	/			●	居民住宅小区每建筑面积30万平方米, 应建立一座10千伏开闭所。	
	21	配电所	/	150 ~ 160	/	每6万平方米建筑面积设置一处			●	居住区内应根据组团和区域的划分设置配电所, 居民住宅小区每建筑面积6万平方米, 应建立公用配电所一座, 每个配电所的供电半径不宜大于150m, 超过250m时应进行电压质量校核, 占地面积一般为150 ~ 160平方米。	
	22	生活垃圾收集站	/	120 ~ 200	0.5 ~ 1.2	/		●		居住规模大于5000人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站, 服务半径不宜超过1000米	
	23	生活垃圾转运站	/	/	/	/	●			根据专业规划设置	
	24	公共厕所	30-80	60 ~ 120	/	/			●	○	宜设于人流集中处。一般街道间隔不大于500m 应设一座公共厕所。新建独立式公厕应同时附设不小于15 m ² 的环卫工人休息室。
	25	母婴室	≥10	/	/	/	/	/	/		建筑面积超过1万m ² 或日人流量超过1万人的交通枢纽、大型商业、医院、综合性公园广场、旅游景区、文化娱乐等公共场所, 应当建立使用面积不少于10m ² 的独立母婴室, 并配备基本设施, 且不应与厕所共用一室。
	26	公交首末站	/	1000 ~ 2000	3	每辆标准车首末站用地面积应按100m ² ~ 120m ² 计算。					3万人以上的居住区应独立设置公交首末站一处, 单个首末站的用地面积不宜低于2000 m ² 。在用地紧张地区, 首末站可适当简化功能、缩减面积, 但不应低于1000 m ² 。

附表2 机动车停车配建标准表

建筑类型		计算单位	配建标准	
住宅建筑	商品房	套型建筑面积 $\leq 60\text{m}^2$	车位/户	0.6
		$60\text{m}^2 <$ 套型建筑面积 $\leq 90\text{m}^2$	车位/户	1.0
		$90\text{m}^2 <$ 套型建筑面积 $\leq 120\text{m}^2$	车位/户	1.1
		$120\text{m}^2 <$ 套型建筑面积 $\leq 145\text{m}^2$	车位/户	1.2
		$145\text{m}^2 <$ 套型建筑面积 $\leq 180\text{m}^2$	车位/户	1.5
	套型建筑面积 $> 180\text{m}^2$	车位/户	2.0	
政策保障性住房		车位/户	0.5	
宿舍		车位/百平方米建筑面积	0.3	
办公建筑	行政办公	省级以上及涉外	车位/百平方米建筑面积	2.0
		市区级及以下	车位/百平方米建筑面积	1.5
	商务办公		车位/百平方米建筑面积	1.5
	科研、设计、研发办公		车位/百平方米建筑面积	1.5
宾馆	三星级以上宾馆		车位/客房	0.8
	经济型宾馆		车位/客房	0.5
商业建筑	市区综合商业大楼		车位/百平方米建筑面积	1.0
	仓储式购物中心		车位/百平方米建筑面积	1.5
	批发交易市场		车位/百平方米建筑面积	1.0
	独立农贸市场		车位/百平方米建筑面积	1.0
	餐饮		车位/百平方米建筑面积	3.0
	居住区（各类）配套设施		车位/百平方米建筑面积	1.0
医院	综合医院、专科医院		车位/百平方米建筑面积	1.5
	社区卫生服务中心		车位/百平方米建筑面积	0.7
文体公共设施	展览馆		车位/百平方米建筑面积	1.2
	博物馆及图书馆		车位/百平方米建筑面积	0.8
	影剧院及会议中心		车位/百座位	7.0
	体育场馆		车位/百座位	4.0
	娱乐、健身服务		车位/百平方米建筑面积	3.0
游览场所	主题公园		车位/公顷占地面积	10.0
	城市公园、风景区		车位/公顷占地面积	3.0

建筑类型		计算单位	配建标准
交通 枢纽	火车站	车位/千旅客设计量	5.0
	汽车站	车位/千旅客设计量	3.0
	机场	车位/千旅客设计量	8.0
学校	幼儿园及小学	车位/百师生	4.0
	非寄宿制中学、中专及技校	车位/百师生	4.0
	寄宿制中学	车位/百师生	5.0
	大专院校	车位/百师生	5.0
社会 福利	老年公寓、养老院	车位/百平方米建筑面积	0.4
	社会救济	车位/百平方米建筑面积	0.3
工 业 物 流 仓 储	普通工业厂房	车位/百平方米建筑面积	0.2
	创新型产业（标准化厂房）	车位/百平方米建筑面积	0.5
	物流仓储用房	车位/百平方米建筑面积	0.2
	配套行政办公及生活服务设施	车位/百平方米建筑面积	1.0

注：1.表中建筑面积是指地上建筑面积和地下商业建筑面积，不包括地下车库面积和地下配套设备用房面积。表中配建标准为下限值，即不小于。

2.新建住宅应100%建设充电设施或预留安装条件。新建住宅、工业、物流仓储项目应配建不少于10%的充电车位，大于20万 m^2 的公共建筑和社会停车场应配建不少于15%的充电车位。

3.当地下停车库少于三层时原则上不应设置机械式停车场。因用地条件限制，当地下车库达到三层时仍无法满足配建指标要求的，可设置机械式立体停车。采用二层升降式或二层升降横移式机械停车设备的停车设施，其净空高度不应低于3.8m。

4.机动车配建按照小型车标准进行核算，微型车不列入核算范围。

5.各类项目配建停车场应设置无障碍车位，配建标准应符合《无障碍设计规范》GB50763 的相关规定。

附表3 非机动车停车配建标准表

建筑类型		计算单位	配建标准
住宅	商品房	车位/户	1.5
	政策保障性住房	车位/户	2
宿舍		车位/百平方米建筑面积	2
办公	行政办公	车位/百平方米建筑面积	0.5
	商务办公	车位/百平方米建筑面积	2
	科研、设计、研发办公	车位/百平方米建筑面积	2
宾馆	宾馆	车位/客房	0.2
商业服务	市区综合商业大楼、仓储式购物中心	车位/百平方米建筑面积	4
	批发交易市场、独立农贸市场	车位/百平方米建筑面积	5
	餐饮	车位/百平方米建筑面积	5
	居住区（各类）配套设施	车位/百平方米建筑面积	3
医院	综合医院、专科医院	车位/百平方米建筑面积	6
	社区卫生服务中心	车位/百平方米建筑面积	4
文体公共设施	展览馆	车位/百平方米建筑面积	2
	博物馆及图书馆	车位/百平方米建筑面积	5
	影剧院、艺术中心及会议中心	车位/百座位	10
	体育场馆	车位/百座位	15
	娱乐、健身服务	车位/百平方米建筑面积	5
游览场所	风景区、主题公园	车位/公顷占地面积	6
	城市公园	车位/公顷占地面积	20
交通枢纽	火车站	车位/高峰小时每百客流量	0.5
	汽车站	车位/高峰小时每百客流量	0.5
学校	幼儿园	车位/百师生	10
	小学	车位/百师生	20
	中学/中专/技校	车位/百师生	70
	大专院校	车位/百师生	70
	寄宿制高中	车位/百师生	40
工业、物流 仓储	行政办公和生活服务设施	车位/百平方米建筑面积	3
社会福利 设施	养老院	车位/百平方米建筑面积	0.5

注：1. 交通车站中的轨道换乘站指有两条轨道交通通过的车站，轨道枢纽站指三条及三条以上轨道交通通过的车站、对外交通枢纽。

2. 商业区配建电影院计入市区综合商业大楼配建非机动车停车位。

3. 每户配建不少于一个充电非机动车位。新建大于等于2万m²的大型公共建筑物和工业物流仓储项目应配建不少于15%的非机动车充电车位。

4. 表中配建标准为下限值，即不小于。

附表4 各类体育场地配建标准表

项目	长度 (m)	宽度 (m)	边线缓 冲距离 (m)	端线缓 冲距离 (m)	场地面积 (m ²)	场地建议			
						居住 街坊	5分 钟居 住区	10分 钟居 住区	15分 钟居 住区
标准 篮球场	28	15	1.5~5	1.5~2.5	560~730		●	●	●
三人制 篮球场	14	15	1.5~5	1.5~2.5	310~410	○			
标准 排球场	18	9	1.5~2	3~6	290~390			●	●
羽毛球 场地	13.4	6.1	1.5~2	1.5~2	150~175	●			
网球场	23.77	10.97	2.5~4	5~6	540~680			○	
乒乓球场地 (两台一组)	10~13	5.5~9.5	—	—	40~85	○	●		
标准 游泳池	50	21~25	3~4	2~3	1680~2250				○
普通 游泳池	25	12~15	3~4	2~3	610~910			○	
11人制 足球场地	90~120	45~90	3~4		4900~12550				
7人制 足球场地	60	35	1~2		2300~2500				●
5人制 足球场地	25~42	15~25	1~2		460~1340			●	
门球场地	20~25	15~25	1		380~730		●		
轮滑场地	28	15	1~2		510~610			●	
跑道	60~100	如有条件,可设置 200~400m 跑道			300~1000		○		
	100~200				500~2000			○	
	200~400				1000~4000				○
室外综合健身场地 (广场 舞、健身操、武术等)	人均用地面积不少于 0.03 m ² /人				150~750		●		
儿童老年人活动场地	人均用地面积不少于 0.15 m ² /人				170~450	●			
室外健身器械	根据器材的数量和类型而定				—	●			
步行道	可与绿化或跑道合并设置,不单独安排用地				—				

注:1.表中●为必须设置的项目,○为可选择设置的项目。2.标准游泳池更衣室面积

200~300 m²,设备用房面积30~100 m²;普通游泳池更衣室面积60~100 m²,设备用房面积30~100 m²。3.跑道分道数按4~8条考虑,每条宽度1.25m;跑道长度60~100m之间,应设置为直跑道;长度大于100m时,应设置为环形跑道。

附录B 名词解释

（一）建设用地

1.兼容比例:用大写字母 J 代表,采用区间值进行控制,上限值与下限值相差不应超过5% (例如,商业用地兼容商务用地,兼容比例: $25\% < J < 30\%$)。规划地块内的各项公共服务设施均按兼容比例上限进行配建 (例如,商业用地兼容二类居住用地 $25\% < J < 30\%$,各项公共服务设施按照商业用地 70%、二类居住用地 30%的情况进行配建),但当二类居住用地兼容其他性质用地时,按照兼容比例下限进行各项公共服务设施配建。

（二）公共服务设施

1.居家养老服务设施:是指综合性的养老服务中心、社区日间照料中心或社区托老站、居家养老服务站等为老服务设施,主要为社区和居家养老的老年人提供生活照料、配餐送餐、助浴助洁、文体娱乐、教育培训、家政服务、康复护理、精神慰藉等服务,满足社区居家老年人多样化的养老服务需求。

2.社区综合服务用房:是为社区居民提供各项服务、组织开展各类文体活动以及社区党组织和居委会日常办公的场所。社区综合服务用房应坚持一室多能、一室多用、服务优先、兼顾办公的原则,突出党的工作阵地和一站式便民服务功能,最大限度为居民提供服务和活动场所。

3.开闭所:城网中起接受电力并分配电力作用的配电设施。

4.通信综合接入机房:是指位于住宅区内,具备通信线缆引入、安装通信设备和配线设施条件的房屋,它是公共通信网络设施与住宅区通信基础设施的交汇点,主要负责本住宅区用户的通信业务汇聚。

5.垃圾转运站:垃圾转运站主要指采用机动车进行收集,通过大、中型机动车运出的垃圾转运设施。

6.公交首末站:是供停放高峰后调整下来的车辆和剩余运营车辆周转,兼做夜晚公交

车停放的公交首发和终点站。

（三）建设工程

1.修建性详细规划：以城市国土空间规划或控制性详细规划为依据，制订用以指导各项建筑和工程设施设计和施工的规划设计。

2.淮北市中心城区旧区：指相山以南、符夹铁路以北区域，铁路以南区域为**新区**。

3.日照时间：在规范规定时间段内的满窗日照累计时间。

4.低层、多层建筑：指建筑高度不大于27.0m的住宅建筑、建筑高度不大于24.0m的公共建筑及建筑高度大于24.0m的单层公共建筑为低层或多层民用建筑。

5.高层建筑：指建筑高度大于 27m 的住宅建筑和建筑高度大于 24m 的非单层厂房、仓库和其他民用建筑，且高度不大于100.0m

6.超高层建筑：指建筑高度大于 100m 的民用建筑。

7.裙房：指在高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连且建筑高度不大于24m的附属建筑。

8.高层塔式住宅：指主要朝向长度小于等于 40m，次要朝向宽度大于等于 16m 的高层住宅。

9.高层板式住宅：指主要朝向长度大于 40m，次要朝向宽度小于 16m 的高层住宅。

10.大型商业建筑：总建筑面积大于 20000 m²的商业建筑。建筑面积包括为商业服务的仓储面积、交通面积以及办公管理用房等附属设施面积。

11.建筑间距的计算

（1）非住宅建筑间距：是指两幢建筑外墙面之间最小垂直距离。

（2）住宅建筑间距：多层一类、低层建筑的，应采用间距系数法（1:1.37）计算，建筑间距按最不利点确定。多层二类建筑、高层建筑的，建筑间距满足日照要求前提下按建筑主体计算（凸出部分为楼梯间、电梯间，深度≤5m且宽度不超过总面宽的三分之一）。

12.退界距离的计算

退界按建筑临地界最不利点距离计算。

13.退道路红线距离计算

退道路红线按建筑临红线最不利点距离计算。

14.建筑高度 (H) 的计算

平屋顶应按建筑物室外地面至女儿墙顶点的高度计算；坡屋顶应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；下列突出物不计入建筑高度：

- (1) 局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积合计不超过 1/4 者。
- (2) 突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等。
- (3) 空调冷却塔等设备。

15.套型建筑面积：是指单套住房的建筑面积，由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成。

16.套内建筑面积：为套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台面积之和，计算应符合下列规定：

(1) 套内使用面积计算：

① 套内使用面积应包括卧室、起居室(厅)、餐厅、厨房、卫生间、过厅、过道、贮藏室、壁柜等使用面积的总和；

② 跃层住宅中的套内楼梯应按自然层数的使用面积总和计入套内使用面积；

③ 烟囱、通风道、管井等均不应计入套内使用面积；

④ 套内使用面积应按结构墙体表面尺寸计算；有复合保温层时，应按复合保温层表面尺寸计算；

⑤ 利用坡屋顶内的空间时，屋面板下表面与楼板地面的净高低于 1.20m 的空间不应计算使用面积，净高在 1.20m~2.10m 的空间应按 1/2 计算使用面积，净高超过 2.10m 的空间应全部计入套内使用面积；坡屋顶无结构顶层楼板，不能利用坡屋顶空间时不应计算其使用面积；

⑥ 坡屋顶内的使用面积应列入套内使用面积中。

(2) 套内墙体面积计算：新建住宅各套之间的分割墙、套与公用建筑空间之间的分割墙，以及外墙（包括ft墙），均为共用墙。共用墙体按水平投影面积的一半计入套内墙体面积；非共用墙墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积；内墙面装修厚度均计入套内墙体面积。

(3) 套内阳台面积计算：指套内各阳台面积之和，在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积。在主体结构外的阳台，应按其结构底板水平投影面积计算1/2面积。

17.建筑朝向:当建筑主体平面基本为矩形时，其短轴方向为主要朝向，长轴方向为次要朝向。:

(四) 交通工程

1. 交通工程:包括铁路、公路、城市道路、桥涵、轨道交通、公共交通、停车场、道路广场、交叉口等工程项目。

2. 道路红线:规划的城市道路路幅的边界线。

本导则用词说明

执行本技术导则时，对于要求严格程度的用词说明如下，以便执行中区别对待。

（一）表示很严格，非这样做不可的用词： 正面词采用“必须”；
反面词采用“严禁”。

（二）表示严格，在正常情况下均应这样做的用词： 正面词采用“应”；
反面词采用“不应”或“不得”。

（三）表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词： 正面词采用“宜”或
“可”；
反面词采用“不宜”。

（四）条文中指明应按其他有关标准、规范执行的写法为“应按……执行”或“应符合……要求或规定”，非必须按所指定的标准和规范执行的写法为“可参照……执行”。

附件 淮北市容积率计算规则（暂行）

第一章 总则

第一条 为进一步加强国土空间规划管理，规范淮北市建设项目容积率计算标准，合理利用城市空间，依据《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）等行政规章及国家标准的规定，结合淮北市实际情况制定本规则。

第二条 本规则适用于淮北市市辖区国有建设用地内各类建设项目（包括新建、改建、扩建）规划管理工作，濉溪县可参照执行，但不适用于产权登记中房产测绘的建筑面积计算。

第三条 本规则所指容积率是指一定建设用地范围内，地上计入容积率的总建筑面积与建设用地面积的比值。

第二章 容积率计算规则

第四条 建筑面积及容积率计算，符合本规则所列情形的，按照本规则执行，其他情形应按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）执行。

第五条 建筑结构层按下列规则计算容积率：

（一）低层住宅标准层结构层高不大于3.9米；多层、高层住宅建筑标准层结构层高不大于3.6米。结构层高在以上基础上每增加1.2米（含小于等于1.2米），按该层水平投影面积的1.5倍计算建筑面积并计入容积率。结构层高在以上基础上每增加2.2米（含大于1.2米且小于等于2.2米），按该层水平投影面积的2.0倍计算建筑面积并计入容积率。跃层式住宅的客厅及与客厅相连的封闭式阳台的通高部分不超过上空层套内围护结构外围水平面积的30%，且高度不超过两层的，此部分按一倍建筑面积计算容积率。

（二）办公、写字楼、酒店（宾馆）等公共建筑首层结构层高不大于5.1米，标准层

结构层高不大于4.5米。结构层高在以上基础上每增加1.2米（含小于等于1.2米），按该层水平投影面积的1.5倍计算建筑面积并计入容积率。结构层高在以上基础上每增加2.2米（含大于1.2米且小于等于2.2米），按该层水平投影面积的2.0倍计算建筑面积并计入容积率。

（三）商业或配套商服的建筑首层层高不大于5.1米，标准层结构层高不大于4.8米。结构层高在以上基础上每增加1.2米（含小于等于1.2米），按该层水平投影面积的1.5倍计算建筑面积并计入容积率。结构层高在以上基础上每增加2.2米（含大于1.2米且小于等于2.2米），按该层水平投影面积的2.0倍计算建筑面积并计入容积率。

（四）住宅、商业、办公、旅馆等建筑门厅、大厅、中庭，办公和旅馆的展厅、会议厅、宴会厅、多功能厅，大型商业综合体、独立设置的大型卖场、影院、剧院、体育馆、博物馆、展览馆等大型公共类建筑，有特殊功能要求的，层高结合实际功能需要确定，按其水平投影面积计算容积率。

（五）仓储物流、工业建筑物单层层高超过8米时，按该层水平投影面积的2.0倍计入容积率；单层层高超过12米时，按该层水平投影面积的3.0倍计入容积率。在其主体结构外的坡道和架空平台，有顶盖和围护结构的，应按其围护结构外围水平面积计算全面积并计入容积率；无顶盖、无围护结构、有围护设施的，不计算建筑面积。

第六条 阳台按下列规则计算容积率：

（一）在主体结构内的阳台（内阳台），按其结构底板水平投影面积计算建筑面积并计入容积率；在主体结构外的阳台（外阳台），按其结构底板水平投影面积的1/2计算建筑面积并计入容积率。鼓励户内阳台设置不超过阳台总建筑面积1/4的下沉式阳台绿化（绿化底板下沉高度应不小于50cm），此部分绿化面积不计入阳台建筑面积及容积率，也不计入绿地率。

（二）阳台符合下列要求的，按阳台结构底板水平投影面积1/2计算建筑面积并计入容积率，否则按其结构底板水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

1、住宅阳台：阳台结构底板水平投影面积的总和不得超过单套套内建筑面积的15%，且其进深不得大于2.4米；

阳台不得占压室内空间，进深不得大于相邻基本功能空间进深的40%。

临城市快速路、主次干道的高层住宅若设置北阳台，应对阳台按公建化处理要求进行封闭，并按其结构底板水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

2、非住宅阳台：自然层阳台水平投影总面积不得大于该层水平投影面积的10%，且其进深不得大于2.4米。与房间相连的阳台，单个面积不得大于8平方米。

第七条 飘窗符合下列要求的，不计算建筑面积及容积率，否则按其水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

（一）住宅居住空间（卧室、起居室（厅））允许设置飘窗，其他空间不得设置飘窗。非居住类建筑不得设置飘窗；

（二）飘窗须突出建筑外墙，下部没有楼（地）板延伸，两侧没有结构柱或剪力墙延伸；

（三）飘窗窗台与室内地面高差不得小于0.45米，且凸出外墙宽度不得超过0.8米，结构净高小于2.1米；

第八条 设备平台是指供空调室外机、热水机组等设备搁置、检修且与建筑内部空间及阳台不相连通的对外敞开的室外空间。户式集中制冷、供热水的设备平台每户只限设置一个，其结构底板应为格栅状的非实面且底板标高应低于户内底板标高不小于20cm，其面积应不大于4平方米；分体制冷、供热水的设备平台面积每个应不大于1平方米，个数不多于居室（卧室、起居室、书房、餐厅等独立的室内居住房间）个数。符合以上条件的，设备平台不计算建筑面积；不符合以上条件的，按其底板水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

第九条 地下室或半地下室的顶板面高出室外地坪大于1.5米时，该层按地上建筑面积计算并计入容积率。建筑室外地坪标高不一致时，以周边最近的城市道路标高为基准加上0.3米作为室外地坪，之后再按上述规定核准。

项目基地内地形地势高差较大，利用原始地形建设的地下室，至少三面埋于地下（地下室顶板平均高度不超过室外地坪1.5米），其功能为停车库、设备间，除地下车库出入口外仅能通过公共垂直交通（电梯、楼梯）进入室内，且没有完全埋于地下的一面不临城市道路的，建筑面积不计入容积率。

低、多层建筑设置的地下室，通过设置通风采光井以改善地下室室内环境的，通风

采光井宽度不大于1.8米，连续长度不大于4米的，地下一层建筑结构外围水平投影面积不计入容积率；地面建筑水平投影范围外的下沉式地下庭院进深不大于1.8米、累计长度不超过每户面宽的1/2时，地下一层建筑结构外围水平投影面积不计入容积率；进深大于1.8米且小于等于3米或累计长度超过每户面宽1/2时，地下一层建筑结构外围水平投影面积1/2计入容积率；进深大于3米，地下一层建筑结构外围水平投影面积全部计入容积率。

第十条 建筑坡屋顶的按下列规则计算容积率：

（一）坡屋顶空间与建筑顶层采用实体楼板分割其结构楼板封闭，检修口设于公共部位（面积不大于0.5平方米），没有门窗等可出入的其他开口，且坡屋顶空间内未设置非承重结构墙体分割的坡屋顶建筑面积不计入容积率。

（二）坡屋顶空间与建筑顶层未采用实体楼板分割的，结构层高按照该层底板结构面层至坡顶结构面层与外墙外皮延长线的交点之间的垂直距离计算，按本规则第五条规定计算容积率。

第十一条 将建筑物架空层作为休闲、交通、绿化景观等公共空间时，架空层应计入建筑层数，架空层建筑面积应计入总建筑面积。架空层内除电梯井、门厅、楼梯间等围合部分须计算容积率外，开敞空间部分可不计算容积率。

住宅建筑内的有临空面的封闭公共走廊（不包括“回”字型建筑），按围护结构底板水平面积的1/2计入容积率。

第十二条 老旧小区新建地上立体车库建筑面积不计入容积率。新建商业、市场、工业、物流仓储项目中地上立体车库超标准配建的停车位，其建筑面积不计入容积率。

第十三条 居住类项目中用于连接相互独立的建筑物、或将建筑物与小区内广场、游园等公共空间相互连接，方便居民休闲或出行，宽度不超过3米的风雨连廊，建筑面积不计入容积率。地下机动车、非机动车库坡道及地面非机动车停车场地鼓励设置顶棚，其建筑面积不计入容积率。

第十四条 屋顶层设备用房建筑面积不超过标准层建筑面积 1/8 的不计入容积率。结构层高小于2.2米的设备层、结构转换层，其建筑面积不计入容积率；设备层与避难层合并设置的，其高度可适当放宽，但不得超过标准层结构层高。超高层建筑避难层除

楼梯、电梯等交通联系空间外的避难空间，建筑面积不计入容积率。

第十五条 建筑物的外墙外保温层建筑面积不计入容积率。鼓励被动式超低能耗建筑和装配式建筑的建设，容积率奖励标准参照国家、省、市相关政策、规定执行。

第十六条 住宅小区内开闭所、变电房、加压泵站、调压站等市政配套设施不计入容积率。

第十七条 建设项目设计方案的建筑面积或容积率计算出现难以界定的情况时，可以组织专家论证其方案的合理性，以专家论证结论作为项目审批的参考依据。

第三章 附则

第十八条 本规则自发布之日起施行，暂行为期3年。发布之日后报审方案审查的项目，按照本规则执行；发布之日前已经自然资源和规划管理部门审查通过的建设项目，按原方案执行。

第十九条 本规则解释权归淮北市自然资源和规划局，暂行期间国家、省、市新出台相关政策的从其规定。